

# PLAN LOCAL D'URBANISME PORTIRAGNES



## PIECE IV.A REGLEMENT ECRIT

**REVISION  
DOCUMENT DE TRAVAIL  
- FEV. 2025**



ZONE UA.....	4
I # UA - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....	5
II # UA - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	11
III # UA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	26
ZONE UB.....	29
I # UB - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....	30
II # UB - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	34
III # UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	47
ZONE UC.....	50
I # UC - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....	51
II # UC - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	56
III # UC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	68
ZONE UE.....	71
I # UE - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....	72
II # UE- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	79
III # UE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	91

document de travail

ZONE UL .....	94
I # UL - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....	95
II # UL- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	100
III # UL - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	112
ZONE AU .....	115
I # AU - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....	116
II # AU - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	120
III # AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX .....	131
ZONE A .....	134
I # A - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....	135
II # A - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	143
III # A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	153
ZONE N .....	157
I # N - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE .....	158
II # N - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE .....	166
III # N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	177

document de travail

# ZONE UA

Zone UA : centralité de Portiragnes

UA1 : Centre historique

UA2 : Faubourgs 19/20<sup>e</sup>

UA3 : Equipements structurants de proximité (publics, économiques,...)

document de travail

**I # UA - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

**1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

<b>Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous</b>			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées		
	<b>UA1</b>	<b>UA2</b>	<b>UA3</b>
Exploitation agricole	Autorisé sous réserve de ne pas générer de nuisances notables	Autorisé sous réserve de ne pas générer de nuisances notables	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Logement	Les opérations de plus de 5 logements doivent présenter à minima 20% de logements locatifs sociaux.	Les opérations de plus de 5 logements doivent présenter à minima 20% de logements locatifs sociaux.	Les opérations de plus de 5 logements doivent présenter à minima 20% de logements locatifs sociaux.
Hébergement	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Artisanat et commerce de détail	Les activités artisanales sont autorisées à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 100m <sup>2</sup>  Dans l'avenue Jean Moulin et dans le cas d'un changement de destination vers la destination habitation, le RDC de la construction devra obligatoirement être affecté au stationnement des véhicules ou à la destination « commerce et activité de service » ou à la sous destination « bureau ».	Les activités artisanales sont autorisées à condition de présenter une surface de plancher inférieure à 100m <sup>2</sup>  Dans l'avenue Jean Moulin et dans le cas d'un changement de destination vers la destination habitation, le RDC de la construction devra obligatoirement être affecté au stationnement des véhicules ou à la destination « commerce et activité de service » ou à la sous destination « bureau ».	Interdit
Restauration	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit

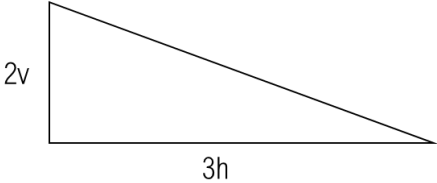
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Hôtels et autres hébergements touristiques	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Cinéma	Interdit	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Salles d'art et de spectacles	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Equipements sportifs	Interdit	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Industrie	Interdit	Interdit	Interdit
Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit
Bureau	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions	Autorisé sans conditions
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Autorisé sans conditions
Cuisine vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit

document en travail

2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UA1	UA2	UA3
<b>Sont interdits :</b>		
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.		
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.		
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.		
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.		
Les résidences démontables ou mobiles.		
L'ouverture et l'exploitation de carrières.		
Les éoliennes		

document de travail

<b>Sont soumis à conditions :</b>		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture.
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b>
UA1 UA2 UA3	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>
	<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 	



Sont soumis à conditions :		
UA1 UA2 UA3	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> <li>- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant</li> </ul>
UA1 UA2 UA3	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul> <p>En <b>UA1</b>, l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU doit être conservée à l'identique.</p>
UA2	Cité Léon Blum	Les constructions de la cité Léon Blum sont identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont repérées par une trame spécifique sur le plan de zonage et protégées en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les travaux ne doivent pas modifier l'aspect extérieur de la construction et/ou leurs abords. Les extensions, annexes et modification des aspects extérieurs des constructions y compris des ouvertures sont strictement interdites. Sous réserve d'un remplacement à l'identique ou d'un remplacement par des matériaux identiques en termes d'aspect et de qualité, sont tolérés les travaux d'amélioration de l'habitat (ravalement de façade, remplacement des menuiseries, isolation...).
UA1 UA2 UA3	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,</li> <li>b. De ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise ;</li> <li>c. D'être en harmonie avec la construction principale ;</li> <li>d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ;</li> </ol>

Sont soumis à conditions :

		<p>e. De ne pas servir d'habitation</p> <p>Un maximum de deux annexes est autorisé par unité de logement.</p>
<p>UA1 UA2 UA3</p>	<p>Piscines</p>	<p>Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m<sup>2</sup>. Leur taille n'est pas limitée sur les unités foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en pleine terre.</p>

document de travail

## II # UA - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	<p>Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques sur la totalité de leur façade. Les petites saillies en façade surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées.</p> <p>Pour rappel : les saillies et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie.</p> <p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.</p> <p>En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.</p> <p>Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.</p>
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	L'implantation sur la limite séparative est imposée excepté pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport à celle-ci.  Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative. Le nouveau bâtiment peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative.
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>

3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.

<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
3.5	<b>Règles générales</b>
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	<b>Cas particuliers</b>
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
3.6.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

<b>EMPRISE AU SOL</b>	
	En <b>UA1</b> , l'emprise au sol des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU doit être conservée à l'identique.

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	<b>Règles générales</b>
3.8.1	La hauteur des faîtages des bâtiments doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées aux abords immédiats. En cas d'évolution d'un bâtiment existant, le maintien de la hauteur initiale du bâti est privilégié. Des adaptations mineures de la hauteur peuvent être tolérées dans une limite de +1.00m de la hauteur existante.
3.9	<b>Cas particuliers</b>
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"><li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li><li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li><li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li></ul>
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m <sup>2</sup> de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

document de travail

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).</li> <li>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.1.4	Pour rappel : les constructions de la cité Léon Blum sont identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme. Elles sont repérées par une trame spécifique sur le plan de zonage et protégées en raison de leur intérêt architectural et patrimonial. Les travaux ne doivent pas modifier l'aspect extérieur de la construction et/ou leurs abords. Les extensions, annexes et modification des aspects extérieurs des constructions y compris des ouvertures sont strictement interdites. Sous réserve d'un remplacement à l'identique ou d'un remplacement par des matériaux identiques en termes d'aspect et de qualité, sont tolérés les travaux d'amélioration de l'habitat (ravalement de façade, remplacement des menuiseries, isolation, remplacement des tuiles...). Les règles du présent chapitre ne s'appliquent donc pas à ces constructions.

document de travail



4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pente comprise entre 20 et 35%</li> <li>- maximum deux pans. Les toits à une pente sont à éviter sauf pour les constructions de faible emprise accolées sur le bâti principal.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont interdites.</p>
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre délimité des abords de l'église de Portiragnes, protégée au titre des Monuments Historiques.</p>

document de travail

4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Formes</i>
	<p>Les ouvertures doivent être à dominante verticale. Leur taille est décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux. La proportion largeur/hauteur peut aller de 1,5 à 3.</p> <p>Les pleins doivent dominer les vides dans une façade.</p> <p>Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille sont à conserver dans leurs dimensions originelles.</p> <p>Cas particulier : en cas de construction neuve ou de rénovation des ouvertures des bâtiments présentant des ouvertures existantes d'origine ou régulièrement autorisées ne respectant pas la règle générale, les ouvertures doivent être rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.</p>
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	<p>Conforme au nuancier disponible en mairie.</p> <p>Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.</p>

document de travail

4.4	<b>Façades</b>
4.4.1	<p><i>Matériaux</i></p> <p>Différents types de façades peuvent être rencontrés sur le bâti ancien :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Moellons bruts</li> <li>- Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement</li> <li>- Moellons enduit à pierres vues</li> <li>- Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux</li> <li>- Enduit à la chaux taloché et teinté</li> <li>- Enduit ciment gravé</li> <li>- Pierres de taille</li> </ul> <p>Ces façades doivent être rénovées à l'identique.</p> <p>Cas particulier : Si les façades existantes présentent des dégradations trop importantes pour être rénovées à l'identique, elles peuvent être traitées avec un enduit chaux taloché. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.</p>
4.4.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.5	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>

4.5.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 2.00m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.</li> </ul> <p>Les murs en pierre existant doivent être reconstitués ou complétés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. Les piliers des portails existants devront être conservés en l'état ou rénovés à l'identique.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> </ul>
4.5.2	<p><i>Limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.80m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).</li> </ul>
4.6	<p><b>Enseignes</b></p> <p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>

4.7	<b>Eléments techniques</b>
4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> <li>- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>
4.8	<b>Cas particuliers</b>
4.8.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i></p> <p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.</p>
4.8.2	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur traité avec le même soin que la construction principale.</p>

document en travaux

6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<p><b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p><b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b></p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>

document de travail

8. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul>
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

	Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.  Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.  Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les parkings privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5.00 mètres.

<b>Normes de stationnement</b>		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<b>Destination ou sous destination</b>	<b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>	<b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>
Exploitation agricole	Néant	Néant
Logement	Par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
Restauration	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Cinéma Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés



Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
----------------------------------	---	---------------------------------------

document de travail

### III # UA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD37.  Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.  De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.

10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b> Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b> Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<b>Eaux pluviales</b>
8.3.1	<i>Généralités</i>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</li> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

# ZONE UB

Zone UB : Zone résidentielle village

document de travail

**I # UB - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

<b>Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous</b>	
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées
	<b>UB</b>
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Les opérations représentant une surface de plancher de plus de 3000m <sup>2</sup> devront affecter 20% des logements aux logements locatifs sociaux.
Hébergement	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hotels et autres hébergements touristiques	Interdit
Cinéma	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sans conditions
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sans conditions
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé sans conditions
Salles d'art et de spectacles	Autorisé sans conditions
Equipements sportifs	Autorisé sans conditions
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	Autorisé sans conditions
Industrie	Interdit

Entrepôt	Interdit
Bureau	Autorisé sans conditions
Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

## 2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

<b>UB</b>
<b>Sont interdits :</b>
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
Les résidences démontables ou mobiles.
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Les éoliennes

<b>UB</b>
<b>Sont interdits :</b>
Tout type de forage y compris ceux destinés à l'arrosage ou à l'irrigation à l'intérieur du périmètre de protection du cimetière.

<b>Sont soumis à conditions :</b>	
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.	
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental, PPRi...), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture.
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>
<b>UB</b>	<p><b>Conditions d'implantation / interdiction</b></p> <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <p>Dans le périmètre de protection du cimetière, les affouillements et exhaussements doivent obtenir l'accord préalable des autorités compétentes.</p>



Sont soumis à conditions :

		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p>
UB	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> <li>- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant</li> </ul>
UB	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul>
UB	Annexes	<p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,</li> <li>b. De ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise ;</li> <li>c. D'être en harmonie avec la construction principale ;</li> <li>d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ;</li> <li>e. De ne pas servir d'habitation</li> </ol> <p>Un maximum de deux annexes est autorisé par unité de logement.</p>

Sont soumis à conditions :		
<b>UB</b>	Piscines	<p>Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m<sup>2</sup>. Leur taille n'est pas limitée sur les unités foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en pleine terre.</p> <p>Dans le périmètre de protection du cimetière, les piscines doivent obtenir l'accord préalable des autorités compétentes.</p>

## II # UB - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1.2	<p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.</p> <p>En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.</p> <p>S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.</p>
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.

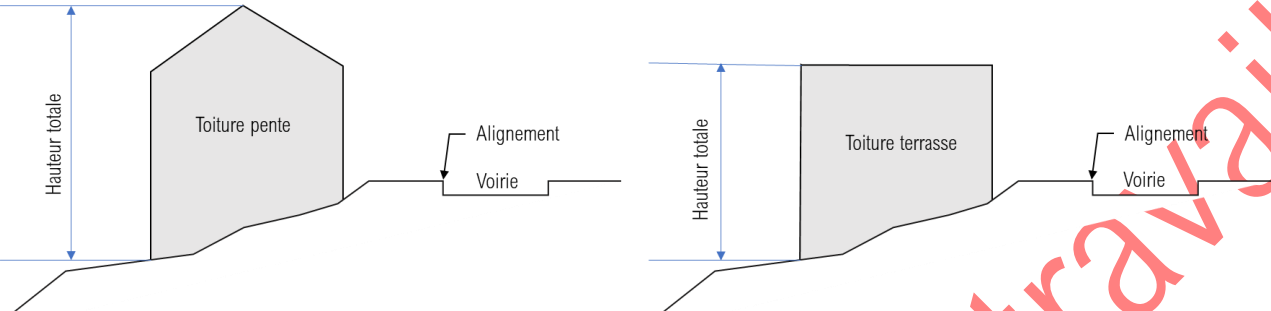
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	<p>L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 3.00 mètres par rapport aux limites séparatives.</p>
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le nu de la façade respecte les marges de recul du présent règlement.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative. Le nouveau bâtiment peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative.
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	<b>Règles générales</b>
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	<b>Cas particuliers</b>
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
3.6.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

document de travail

	
3.7.2	<p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>
3.8	<p><b>Règles générales</b></p>
3.8.1	<p>Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)</p>
3.9	<p><b>Cas particuliers</b></p>
3.9.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.9.2	<p><i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> </ul>
3.9.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.</p>

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).</li> </ul> <p>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pente comprise entre 20 et 35%</li> <li>- maximum quatre pans</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale</p>
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>

	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre délimité des abords de l'église de Portiragnes, protégée au titre des Monuments Historiques.</p>
4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie.
4.4	<b>Façades</b>
	Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. Toutes les façades des constructions en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les pignons sont à traiter avec une qualité homogène.
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites
	Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, moellons...)
	L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.4.2	<i>Couleur</i>



	<p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.5	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.5.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 2.00m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.</li> </ul> <p>Les murs en pierre existant doivent être reconstitués ou complétés.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> </ul>

4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 2.00m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).</li> </ul>
4.6	<b>Enseignes</b>
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.7	<b>Eléments techniques</b>
4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> <li>- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>
4.8	<b>Cas particuliers</b>
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	<p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.</p>

4.8.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur traité avec le même soin que la construction principale.

document de travail

6. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<p><b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...). Ces dernières devront présenter un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p> <p>Les opérations de plus de 3000m<sup>2</sup> de surface de plancher, une aire de jeux ou de loisirs sera exigée.</p>
5.2	<p><b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b></p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>
5.3	<p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière nouvellement bâtie devra présenter à minima 20% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 200m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 200 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 200m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 400 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 200 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 100m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 200m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 200m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée.</li> </ul>

--	--

## 7. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul>
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.  Les parkings privatifs non clos ne peuvent être supprimer ou clos. Les portails doivent demeurer en retrait de 5.00m de l'alignement.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

6.9	<p>La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.</p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.10	<p>Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.</p> <p>Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.</p>
6.11	<p>Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.</p>
6.12	<p>Les parkings privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5.00 mètres.</p>

<b>Normes de stationnement</b>		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<b>Destination ou sous destination</b>	<b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>	<b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>
Logement	Par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

### III # UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 8. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.  Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.  De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.

9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b> Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b> Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<b>Eaux pluviales</b>
8.3.1	<i>Généralités</i>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</li> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

# ZONE UC

**Zone UC : Zone résidentielle touristique plage**

UC1 : zone résidentielle Portiragnes Plage (extensions tolérées à la marge)

UC2 : zone résidentielle Portiragnes Plage (maintien de l'existant)

UC3 : hébergements touristiques Portiragnes Plage

UC4 : projet de développement agri touristique

document de travail

I # UC - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous				
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées			
	UC1	UC2	UC3	UC4
Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Logement	Autorisé	Autorisé	Interdit	Uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction en lien direct avec l'activité économique principale
Hébergement	Interdit	Interdit	Autorisé sans condition	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Uniquement le long de l'avenue de la Tramontane, de la RD 37, du Boulevard de la Tour du Guet et du Boulevard du Front de Mer	Uniquement le long de l'avenue de la Tramontane, de la RD 37, du Boulevard de la Tour du Guet et du Boulevard du Front de Mer	Interdit	Autorisé
Restauration	Uniquement le long de l'avenue de la Tramontane, de la RD 37, du Boulevard de la Tour du Guet et du Boulevard du Front de Mer	Uniquement le long de l'avenue de la Tramontane, de la RD 37, du Boulevard de la Tour du Guet et du Boulevard du Front de Mer	Interdit	Interdit
Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Hôtels et autres hébergements touristiques	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

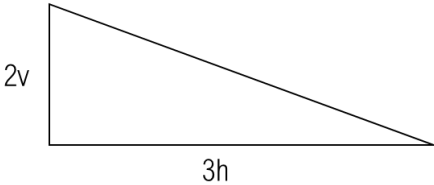
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements sportifs	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit
Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Entrepôt	Interdit	Interdit	Interdit	Uniquement si l'entrepôt est nécessaire à l'activité économique principale
Bureau	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

## 2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UC1	UC2	UC3	UC4
<b>Sont interdits :</b>			
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.			
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.			
Les terrains de camping et de caravaning			

UC1	UC2	UC3	UC4
<b>Sont interdits :</b>			
Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles			
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.			
Les résidences démontables ou mobiles.			
L'ouverture et l'exploitation de carrières.			
Les éoliennes			

<b>Sont soumis à conditions :</b>	
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.	
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental, PPRi...), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture.
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>
UC1 UC2 UC3 UC4	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b> Leur réalisation devra être liée : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> </ul>

Sont soumis à conditions :		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
UC1 UC2 UC3 UC4	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compales avec la proximité de logements,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> <li>- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant</li> </ul>
UC1 UC2 UC4	Extension des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	<p>Dans les secteurs UC1 et UC4, elles sont autorisées à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité des personnes et sous réserve de respecter le règlement du PPRi et les préconisations de tout service compétent en matière de risque</li> <li>- que les extensions soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul> <p>Dans le secteur UC2, elles sont autorisées à conditions :</p>

Sont soumis à conditions :		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas dépasser 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU</li> <li>- D'être réalisée en une seule fois</li> <li>- De ne pas créer de logement supplémentaire</li> <li>- Qu'il n'y ait pas d'augmentation de la vulnérabilité des personnes et sous réserve de respecter le règlement du PPRi et les préconisations de tout service compétent en matière de risque.</li> </ul>
UC1 UC2 UC3 UC4	Annexes	<p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,</li> <li>b. De ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise ;</li> <li>c. D'être en harmonie avec la construction principale ;</li> <li>d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ;</li> <li>e. De ne pas servir d'habitation</li> </ul> <p>Une seule annexe est autorisée par unité de logement.</p>
UC1 UC2 UC3 UC4	Piscines	<p>Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m<sup>2</sup>. Leur taille n'est pas limitée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur les unités foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en pleine terre</li> <li>- lorsqu'elles sont destinées à être utilisées par plusieurs logements</li> </ul>

document de travail

## II # UC - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	<p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement.</p> <p>En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.</p> <p>S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.</p>
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement. Ces éléments peuvent être clos si nécessaire.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<p><i>Bâtiments existants</i></p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>



IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.  Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 3.00 mètres par rapport aux limites séparatives.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le nu de la façade respecte les marges de recul du présent règlement. Ces éléments peuvent être clos si nécessaire.
3.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment ne respectant pas l'implantation sur la limite séparative. Le nouveau bâtiment peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la limite séparative.
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.

	<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>
3.5	<b>Règles générales</b>
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	<b>Cas particuliers</b>
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
3.6.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

	<b>EMPRISE AU SOL</b>
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	<b>Règles générales</b>
3.8.1	<p>Dans le secteur UC1 :</p> <p>Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1)</p> <p>A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)</p> <p>Dans les secteurs UC2 et UC3 :</p> <p>Les surélévations sont interdites, les hauteurs des constructions existantes à la date du PLU constituent les hauteurs maximales autorisées.</p> <p>Dans le secteur UC4 :</p> <p>Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 11.50 mètres (maximum R+2)</p> <p>A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 9.50 mètres (maximum R+2)</p>

3.9	<b>Cas particuliers</b>
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> </ul>
3.9.3	<i>Constructions de faible emprise</i> La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m <sup>2</sup> de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

#### 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).</li> <li>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pente comprise entre 20 et 35%</li> <li>- maximum quatre pans</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale</p>
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p>
4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>

	Conforme au nuancier disponible en mairie.
4.4	<p><b>Façades</b></p> <p>Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. Toutes les façades des constructions en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les pignons sont à traiter avec une qualité homogène.</p>
4.4.1	<p><i>Matériaux</i></p> <p>Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites</p> <p>Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, moellons...)</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit</p>
4.4.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.5	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.60m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite.</li> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> </ul>
4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 2.00m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un grillage simple. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).</li> </ul>
4.6	<b>Enseignes</b>
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>

document de travail

4.7	<b>Eléments techniques</b>
4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> <li>- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>
4.8	<b>Cas particuliers</b>
4.8.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i></p> <p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.</p>
4.8.2	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur traité avec le même soin que la construction principale.</p>

## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<p><b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
-----	--



5.2	<p><b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b></p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>
5.3	<p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 10% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 100m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 100m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 200 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 50m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 100m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul>

## 6. STATIONNEMENT

	<b>Règles générales</b>
6.1	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul>
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur

6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.  Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.  Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.  Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.
6.12	Les parkings privés existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5.00 mètres.

--	--

<b>Normes de stationnement</b>		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<b>Destination ou sous destination</b>	<b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>	<b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Logement	Par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Minimum 2 places
Restauration	Néant	Minimum 2 places
Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
Entrepôt	Minimum 1 place	Néant

document de travail

### III # UC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.  Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.  De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b> Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b> Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<b>Eaux pluviales</b>
8.3.1	<i>Généralités</i>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</li> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

# ZONE UE

Zone UE : tissu économique affirmé

UE1 : zone d'activité du Puech

UE2 : aéroport

UE3 : zone commerciale

document de travail

**I # UE - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées		
	UE1	UE2	UE3
Exploitation agricole	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Logement	Les logements de fonction, de surveillance et de gardiennage des constructions admises dans la zone sont autorisés à conditions : 1. D'être accolés à l'activité de production sans pouvoir en être dissociés en cas de vente 2. De présenter une surface de plancher maximale de 100m <sup>2</sup> correspondant à une seule unité d'habitation.	Interdit	Les logements de fonction, de surveillance et de gardiennage des constructions admises dans la zone sont autorisés à conditions : 3. D'être accolés à l'activité de production sans pouvoir en être dissociés en cas de vente 4. De présenter une surface de plancher maximale de 100m <sup>2</sup> correspondant à une seule unité d'habitation.
Hébergement	Interdit	Interdit	Interdit

document de travail



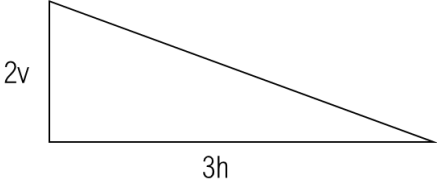
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées		
	UE1	UE2	UE3
Artisanat et commerce de détail	<p>Les activités commerciales sont autorisées uniquement :</p> <p>1/ s'ils elles sont en lien directe avec une activité de production ou une activité artisanale présente sur la zone</p> <p>2/ si elles ne concurrencent pas le commerce de quotidienneté* du centre-ville</p> <p>3/ou si elles présentent une surface minimale de 250m<sup>2</sup></p> <p><i>*Par commerce de proximité on entend en particulier le commerce de « quotidienneté » qui regroupe les commerces pour lesquels les achats des consommateurs sont quotidiens, ou du moins très fréquents : commerce alimentaire spécialisé (boulangeries-pâtisseries, boucheries-charcuteries, poissonneries, commerces de fruits et légumes, de boissons, de tabac et autres commerces de détail alimentaires), alimentation générale, supérettes, éventaies et marchés, traiteurs, cafés-tabacs, librairies, marchands de journaux, papeteries et pharmacies (définition issue des travaux du conseil stratégique du commerce de proximité, installé en 2009, reprise par l'INSEE).</i></p>	<p>Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »</p>	<p>Les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles présentent une surface maximale de 300m<sup>2</sup>.</p> <p>Les extensions des équipements commerciaux sont limitées à 20% de la surface de vente existante et sont conditionnées à un projet de modernisation/requalification de l'ensemble du bâtiment commercial.</p>
Restauration	Interdit	<p>Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »</p>	Autorisé

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées		
	UE1	UE2	UE3
Commerce de gros	Autorisé	Interdit	Autorisé à condition d'être compatible avec les autres activités autorisées sur la zone
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Autorisé
Hotels et autres hébergements touristiques	Interdit	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Autorisé
Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Autorisé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Autorisé

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées		
	UE1	UE2	UE3
Salles d'art et de spectacles	Interdit	Interdit	Interdit
Equipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit
Lieux de culte	Interdit	Interdit	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Autorisé
Industrie	Autorisé	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Interdit
Entrepôt	Autorisé	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Interdit
Bureau	Autorisé	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit	Interdit
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit	Interdit	Interdit

2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UE1	UE2	UE3
<b>Sont interdits :</b>		
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.		
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.		
Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles		
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.		
Les résidences démontables ou mobiles.		
L'ouverture et l'exploitation de carrières.		
Les éoliennes		
Les piscines		
Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les ombrières photovoltaïques sont également interdites.		

<b>Sont soumis à conditions :</b>		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental, PPRI...), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture.
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b>
UE1 UE2 UE3	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions :		
<p>UE1 UE2 UE3</p>	<p>Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)</p>	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement de la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité des autres activités autorisées dans la zone par le présent règlement</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> <li>- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant</li> </ul>
<p>UE1 UE2 UE3</p>	<p>Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU</p>	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> </ul>
<p>UE1 UE3</p>	<p>Annexes</p>	<p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,</li> <li>b. De ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise ;</li> <li>c. D'être en harmonie avec la construction principale ;</li> <li>d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ;</li> <li>e. De ne pas servir d'habitation</li> </ol>

document officiel

## II # UE- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	<p>S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.</p> <p>S'il n'existe pas d'ordonnancement de fait marquant le caractère de la rue, les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 6 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Cette distance est portée à 75 mètres de l'axe de la RD612.</p> <p>Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.</p>
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>
	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5 mètres.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le nu de la façade respecte les marges de recul du présent règlement.
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.



3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
3.5	<b>Règles générales</b>
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	<b>Cas particuliers</b>
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
3.6.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

<b>EMPRISE AU SOL</b>	
	L'emprise au sol des constructions est limitée à 40% en zone UE1.

<b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

	<p>The diagram shows two cross-sections of buildings. The left one has a pitched roof labeled 'Toiture pente'. A vertical double-headed arrow indicates the 'Hauteur totale' from the ground level to the roof ridge, which is labeled 'Alignement'. The roof edge is labeled 'Voirie'. The right one has a flat roof labeled 'Toiture terrasse'. A vertical double-headed arrow indicates the 'Hauteur totale' from the ground level to the roof edge, which is labeled 'Voirie'. The roof edge is also labeled 'Alignement'.</p>
3.7.2	<p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>
3.8	<p><b>Règles générales</b></p>
3.8.1	<p>Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 9.00 mètres (maximum R+1) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 7.00 mètres (maximum R+1)</p>
3.9	<p><b>Cas particuliers</b></p>
3.9.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i></p>
	<p>La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.9.2	<p><i>Bâtiments existants</i></p>
	<p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> <li>- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.</li> </ul>
3.9.3	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p>
	<p>La hauteur des constructions de faible emprise (inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.</p>

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).</li> </ul> <p>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Sont admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les toitures en tuiles présentant une pente comprise entre 20 et 35% / maximum quatre pans</li> <li>- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non</li> <li>- Les toitures en zinc ou cuivre</li> <li>- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale</p>

4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Les couleurs sobres et discrètes pour les autres types de toiture (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire).
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.
4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie.
4.4	<b>Façades</b>
	Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. Toutes les façades des constructions en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les pignons sont à traiter avec une qualité homogène.
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites  Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration au paysage environnant. Un travail devra être effectué sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales...  L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit

4.4.2	<i>Couleur</i>
	<p>Couleurs sombres ou neutres pour les bardages métalliques ou composites.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu</p>
4.5	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> <p>Dans le secteur UE2, les clôtures doivent être implantées en dehors du domaine ferroviaire.</p>
4.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.60m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur bahut de 0.80 mètres surmontés d'un grillage. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite.</li> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> </ul>

4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 2.00m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur bahut de 0.80 mètres surmontés d'un grillage ou d'un grillage simple. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).</li> </ul>
4.6	<b>Zones de stockage extérieur</b>
	La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisible depuis l'espace public et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la façade. Les stockages sont notamment interdits dans les marges de recul par rapport au RD612, RD37 et RD37E15.
4.7	<b>Enseignes</b>
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.8	<b>Éléments techniques</b>
4.8.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> <li>- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>

4.9	<b>Cas particuliers</b>
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur traité avec le même soin que la construction principale.

## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b>
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.
	Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)
	La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	<b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b>
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...
5.3	<b>Imperméabilisation des sols</b>
	Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.

	<p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 10% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 100m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 100m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 200 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 50m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 100m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul>
--	--

## 6. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul>
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.



6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.  Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.

document de travail

<b>Normes de stationnement</b>		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<b>Destination ou sous destination</b>	<b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>	<b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>
Exploitation agricole	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Exploitation forestière	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Logement	Par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de vente : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	Néant	Néant
Commerce de gros	Nombre de places à adapter aux besoins de la structure (employés et visiteurs) Minimum 3 places	
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Industrie	Nombre de places à adapter aux besoins de la structure (employés et visiteurs) Minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de la structure (employés et visiteurs) Minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

### III # UE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.  Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.  De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b></p> <p>Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p><b>Eaux pluviales</b></p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</li> </ul> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

# ZONE UL

Zone UL : camping / hébergements touristiques

document de travail

**I # UL - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

**1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

<b>Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous</b>	
<b>Destinations / sous destinations autorisées</b>	<b>Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées</b>
	<b>UL</b>
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	<p>Ils devront respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ;</li> <li>- L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique ;</li> </ul> <p>La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup> ;</p>
Hébergement	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique principale (supérette camping...)
Restauration	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique principale (supérette camping...)
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique principale (supérette camping...)
Hôtel et autres hébergements touristiques	Autorisé
Cinéma	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé

Equipements sportifs	Autorisé
Lieux de culte	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique principale
Centre de congrès et d'exposition	Interdit
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

document de travail



3. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

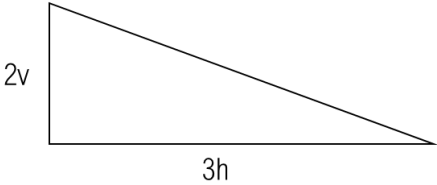
UL
<b>Sont interdits :</b>
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
Les résidences démontables ou mobiles.
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Les éoliennes
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.

document de travail

<b>Sont soumis à conditions :</b>		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental, PPRi...), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture.
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b>
UL	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul>

document

Sont soumis à conditions :

		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
UL	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement de la zone ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité des autres constructions autorisées dans la zone par le présent règlement</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> <li>- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant</li> </ul>
UL	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	<p>Elles sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les extensions et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants</li> <li>- qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.</li> <li>- Qu'elles ne créent de logements supplémentaires.</li> </ul>

document

## II # UL- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 4. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 6 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Cette distance est portée à 75 mètres de l'axe de la RD612.  Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i>  Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5.00 mètres.
3.3.2	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le nu de la façade respecte les marges de recul du présent règlement.
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul>
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

document de travail

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	<b>Règles générales</b>
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.
3.6	<b>Cas particuliers</b>
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
3.6.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

document de travail

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	<b>Règles générales</b>
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 7.00 mètres (maximum R+1)
3.9	<b>Cas particuliers</b>
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i>

Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui :

- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions
- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble
- permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de hauteur de +0.50m.

document de travail



6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).</li> <li>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Non réglementé
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Les couleurs sobres et discrètes pour les autres types de toiture (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire).
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.

4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Formes</i> Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Néant
4.4	<b>Façades</b> Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. Toutes les façades des constructions en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les pignons sont à traiter avec une qualité homogène.
4.4.1	<i>Matériaux</i> L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.4.2	<i>Couleur</i> Couleurs sombres ou neutres pour les bardages métalliques ou composites.  <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

document de travail

4.5	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p> <p>Les clôtures devront faire l'objet d'un système architectural et paysager visant à limiter les nuisances visuelles.</p>
4.5.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.60m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Non réglementé</li> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> </ul>
4.5.2	<p><i>Limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 2.00m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Non réglementé</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).</li> </ul>

4.6	<b>Enseignes</b>
	Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
4.7	<b>Eléments techniques</b>
4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> <li>- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>
4.8	<b>Cas particuliers</b>
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.

## 7. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b>
	Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.  Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)

	<p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p> <p>L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De la topographie</li> <li>- Des masses boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique</li> <li>- De l'organisation du bâti devant permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies</li> </ul>
5.2	<p><b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b></p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>

## 8. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul>
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.

6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.  Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
6.11	Le stationnement est interdit dans les marges de recul.

<b>Normes de stationnement</b>		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<b>Destination ou sous destination</b>	<b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>	<b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>
Logement	Par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Artisanat et commerce de détail Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Minimum 3 places
Restauration	Néant	Minimum 3 places
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés

Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Bureaux et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

document de travail

### III # UL - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.  Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.  De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.



10. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b> Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b> Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<b>Eaux pluviales</b>
8.3.1	<i>Généralités</i>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</li> </ul> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

# **ZONE AU**

document de travail

**I # AU - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

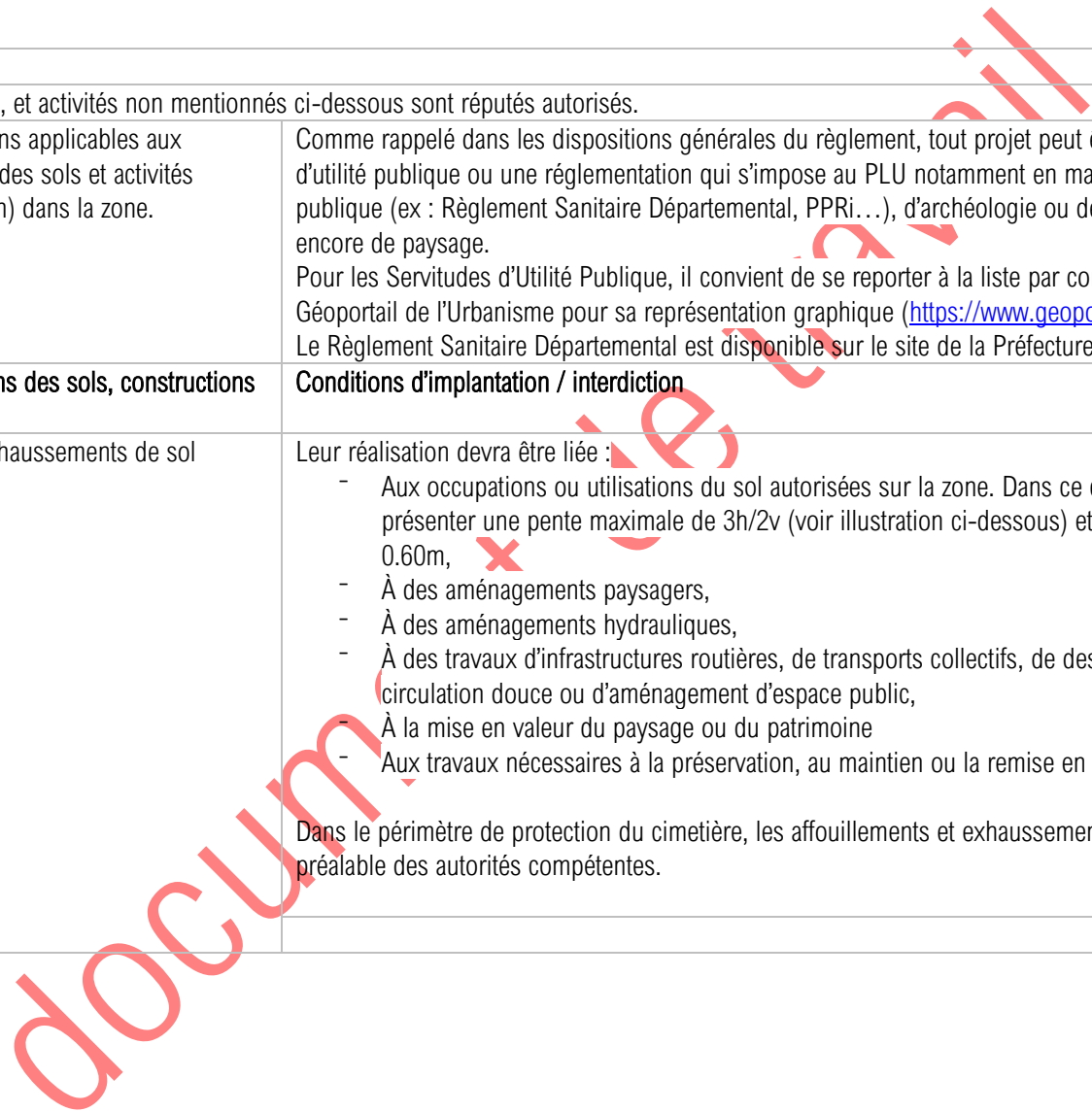
**1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

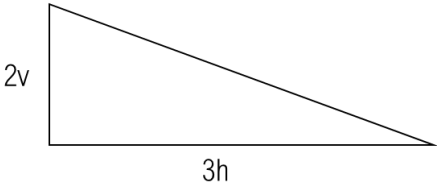
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous	
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées
	<b>AU</b>
Exploitation agricole	Interdit
Exploitation forestière	Interdit
Logement	Autorisé
Hébergement	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Interdit
Restauration	Interdit
Commerce de gros	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit
Cinéma	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit
Equipements sportifs	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Autorisé
Industrie	Interdit
Entrepôt	Interdit
Bureau	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Interdit

2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

AU
<b>Sont interdits :</b>
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme.
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.
Les résidences démontables ou mobiles.
L'ouverture et l'exploitation de carrières.
Les éoliennes
Tout type de forage y compris ceux destinés à l'arrosage ou à l'irrigation à l'intérieur du périmètre de protection du cimetière.

<b>Sont soumis à conditions :</b>		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental, PPRi...), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture.
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b>
<b>AU</b>	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <p>Dans le périmètre de protection du cimetière, les affouillements et exhaussements doivent obtenir l'accord préalable des autorités compétentes.</p>



Sont soumis à conditions :		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
AU	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité de logements,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> <li>- que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant</li> </ul>
AU	Annexes	<p>Elles sont autorisées à conditions :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout,</li> <li>b. De ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> d'emprise ;</li> <li>c. D'être en harmonie avec la construction principale ;</li> <li>d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ;</li> <li>e. De ne pas servir d'habitation</li> </ol> <p>Un maximum de deux annexes est autorisé par unité de logement.</p>
AU	Piscines	<p>Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m<sup>2</sup>. Leur taille n'est pas limitée sur les unités foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en pleine terre.</p>

## II # AU - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les constructions nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique.  Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m).
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>  Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.2.2	<i>Constructions de faible emprise</i>  Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.



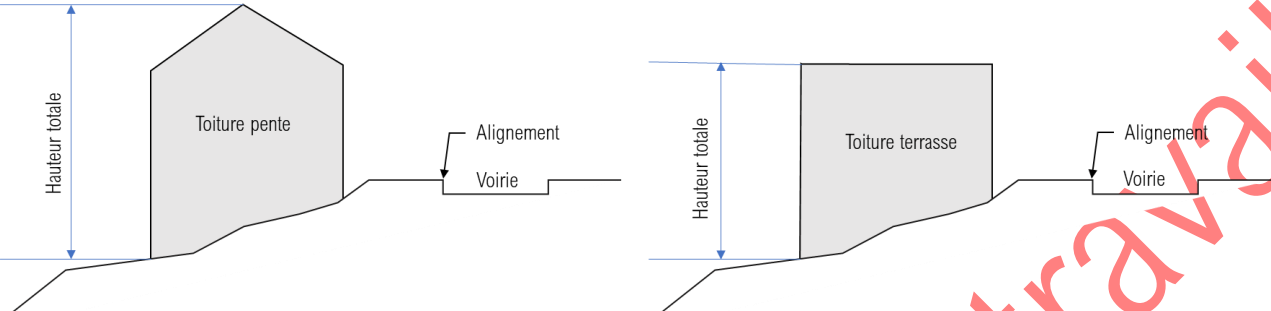
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le nu de la façade respecte les marges de recul du présent règlement.
3.3.2	L'implantation sur la limite séparative est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec pignon existant en attente. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.  Cette règle ne s'applique pas pour les piscines qui doivent observer un recul minimal de 3.00 mètres par rapport aux limites séparatives.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de recul (max 1.00m) si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le nu de la façade respecte les marges de recul du présent règlement.
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics qui peuvent être implantées soit sur la limite séparative soit à une distance au moins égale à 1.00m. En tout état de cause, ces adaptations des règles générales ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.
3.4.2	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	<b>Règles générales</b>
3.5.1	La distance entre deux bâtiments sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres si les constructions ne sont pas accolées.

3.6	<b>Cas particuliers</b>
3.6.1	<i>Constructions de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres.
3.6.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

	<b>EMPRISE AU SOL</b>
	Néant

	<b>HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS</b>
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

document de travail

	
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	<b>Règles générales</b>
3.8.1	Au faîtage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (maximum R+1)
3.9	<b>Cas particuliers</b>
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

#### 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).</li> <li>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLUi. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	<p>Les toitures doivent présenter :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- une pente comprise entre 20 et 35%</li> <li>- maximum quatre pans</li> </ul> <p>Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 30% de la surface totale</p>
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	<p>Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture)</p> <p>Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.</p> <p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre délimité des abords de l'église de Portiragnes, protégée au titre des Monuments Historiques.</p>
4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>

4.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite. En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie.
4.4	<b>Façades</b> Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale. Toutes les façades des constructions en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les pignons sont à traiter avec une qualité homogène.
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites  Des matériaux de façade différents peuvent être autorisés pour les bâtiments existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, moellons...)  L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
4.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.  <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

document de travail

4.5	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.5.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i></p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.60m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : mur plein ou mur bahut d'une hauteur maximale de 0.80m surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.</li> <li>Les murs en pierre existant doivent être reconstitués ou complétés.</li> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> </ul>

document en travail

4.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 2.00m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : Les clôtures devront prendre la forme d'un mur plein, d'un grillage simple ou d'un mur bahut surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries. Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).</li> </ul>
4.6	<b>Enseignes</b>
	<p>Les enseignes doivent s'intégrer avec sobriété aux volumes architecturaux (composition, proportions, couleurs). Les matériaux employés devront être inaltérables afin d'éviter toute souillure de la façade.</p> <p>Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des façades. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.</p>
4.7	<b>Eléments techniques</b>
4.7.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> <li>- Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>
4.8	<b>Cas particuliers</b>
4.8.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	<p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.</p>

4.8.2	<p><i>Constructions de faible emprise</i></p> <p>Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur traité avec le même soin que la construction principale.</p>
-------	--

## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<p><b>Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics</b></p> <p>Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes.</p> <p>Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...)</p> <p>La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.</p>
5.2	<p><b>Transition avec les zones agricoles ou naturelles</b></p> <p>L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des clôtures...</p>
5.3	<p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 30% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul>



- Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 300m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :
- 300 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée
  - 600 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée
  - 200m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 200m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 300m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée

## 6. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : <ul style="list-style-type: none"> <li>- sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte</li> <li>- dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme</li> </ul>
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.

6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.  Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

<b>Normes de stationnement</b>		
Les aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol admises dans la zone doivent répondre aux normes de stationnement indiquées ci-dessous :		
<ul style="list-style-type: none"> <li>- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)</li> <li>- pour les autres destinations il convient de se reporter au tableau ci-dessous</li> </ul>		
<b>Destination ou sous destination</b>	<b>Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés</b>	<b>Nombre de places minimal imposé pour les vélos</b>
Logements	Jusqu'à 150m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m <sup>2</sup> de surface de plancher : 3 places par unité de logements Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les logements individuels devront prévoir à minima un emplacement de stationnement dans l'espace privatif non clos Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	Logements : 1 par unité de logement
Bureau	Par tranche entamée de 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

### III # AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

#### 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.  Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.  De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.  Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b> Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b> Toute construction nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, suffisantes et conformes à la réglementation en vigueur raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<b>Eaux pluviales</b>
8.3.1	<i>Généralités</i>
	<p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</li> </ul> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

## **ZONE A**

<b>A</b>	<b>A1</b>	Zone agricole comprenant notamment les espaces remarquables
	<b>A2</b>	Zone agricole résiduelle

document de travail

**I # A - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE**

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.		
	A1	A2
Exploitation agricole Cultures marines	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De présenter une localisation et un aspect ne dénaturant pas le caractère des sites, ne compromettant pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des milieux</li> <li>- De respecter à la fois une surface de plancher et une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup></li> </ul>	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser en vigueur.</li> <li>- D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.</li> </ul>

Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.		
	<b>A1</b>	<b>A2</b>
Exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel</li> <li>- De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser en vigueur.</li> <li>- D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.</li> </ul> <p>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>	<p>Les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement sur les constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU.</p> <p>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
Logement nécessaire à l'exploitation agricole	Interdit	<p>Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction est l'activité agricole et non l'habitation</p> <p>Ils devront respecter les conditions suivantes en sus des conditions s'appliquant aux exploitations agricoles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ;</li> <li>- Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ;</li> </ul> <p>L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site d'exploitation</p>



Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées	
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.		
	A1	A2
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	<p>A condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques et que leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements légers et démontables nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux.</li> <li>- 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.</li> <li>- Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.</li> </ul>	<p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques et la sécurité des populations, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées), la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes, la gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p>

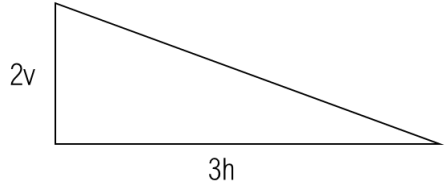
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A1	A2
Sont interdits :	
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières	
Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.	
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.	
Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de caravaning Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme	
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.	
Les résidences démontables notamment celles qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.	

A1	A2
Sont interdits : Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les ombrières photovoltaïques sont également interdites.	

document de travail

<b>Sont soumis à conditions</b>		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture de l'Hérault
<b>Zonage</b>	<b>Usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<b>Conditions d'implantation / interdiction</b>
<b>A2</b>	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</li> <li>- Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 200m<sup>2</sup></li> <li>- Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire</li> <li>- Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale</li> </ul>
<b>A1</b>	Extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux</li> <li>- Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante</li> <li>- Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel</li> </ul>

Sont soumis à conditions	
A2	<p>Réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU</p> <p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 10 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache</li> <li>- Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m</li> <li>- Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 20m<sup>2</sup></li> <li>- Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire</li> </ul> <p>Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).</p>
A1 A2	<p>Affouillements et exhaussements de sol</p> <p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du patrimoine,</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p> <p style="text-align: center;">Illustration pente maximale 3h/2v</p> 

Sont soumis à conditions		
A2	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li><li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li><li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li></ul>
A1 A2	Abris pour animaux	Uniquement s'ils constituent des aménagements légers, démontables et sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.

document de travail

## II # A - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.</li> <li>- A moins de 20 mètres de l'alignement des routes départementales et du canal du Midi excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres). Le recul est porté à 75 mètres pour la RD612.</li> </ul>
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul> Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière ).
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>

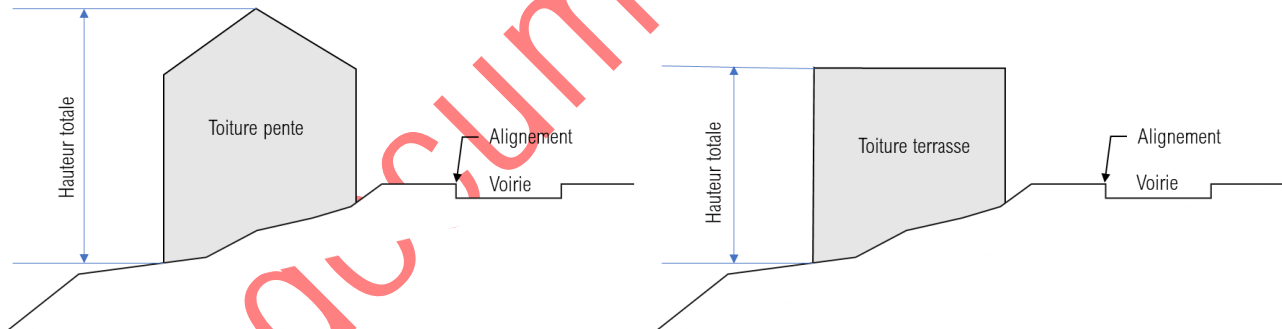
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m
3.2.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4 mètres.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Des canaux</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	<p>Des reculs sont imposés vis-à-vis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
<b>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</b>	
3.5	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

EMPRISE AU SOL	
3.6	<p>Dans la sous zone A1, l'emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Au sein des espaces proches du rivages identifiés sur le plan de zonage, les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. Il est précisé que ces extensions doivent être réalisées en une seule fois et concerner des constructions régulièrement édifiées.</p>

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	<p>La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.</p>
	

3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	<b>Règles générales</b>
3.8.1	Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres (R+1). A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres (R+1).
3.9	<b>Cas particuliers</b>
3.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.9.2	<i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i> La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.

#### 4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).

	<p>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLU. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente maximale de 33% et utiliser des formes favorisant l'intégration paysagère de la construction.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Les couleurs sobres, mates et discrètes pour les autres types de toiture (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire).
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.
	Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre délimité des abords de l'église de Portiragnes, protégée au titre des Monuments Historiques.
4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.
	<i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

4.4	<b>Façades</b>
4.4.1	<p><i>Matériaux</i></p> <p>Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites</p> <p>Pour les grandes constructions d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration au paysage environnant. Un travail devra être effectué sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales...</p> <p>L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.</p>
4.4.2	<p><i>Couleur</i></p> <p>Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.</p> <p><i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.</p>
4.5	<p><b>Clôtures</b></p> <p>Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).</p> <p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.5.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.50m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du</li> </ul>

	<p>linéaire total de l'unité foncière au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades.</p> <p>Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> <li>- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui devront être rénovés à l'identique.</li> </ul>
4.6	<b>Eléments techniques</b>
4.6.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> <li>- Les antennes, locaux techniques de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>
4.7	<b>Cas particuliers</b>
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>

Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, rechercherons une intégration maximale dans le paysage (couleurs proches des éléments environnants : nuances de beige ou de gris). Le vert, le blanc et les aspects brillants sont interdits.

## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<p><b>Préservation des haies et murets existants</b></p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> <p>En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.</p>
5.2	<p><b>Intégration paysagère des constructions et aménagements</b></p> <p>Dans tous les secteurs A et Aer :</p> <p>a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain.</p> <p>De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p> <p>b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet.</p> <p>c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).</p> <p>Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.</p>

	<p>d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régilage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.</p>
5.3	<p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 400m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 400 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 400m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 800 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 150m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 500m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul>
5.4	<p><b>Cours d'eau, canaux, fossés</b></p> <p>Les cours d'eau et fossés doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage.</li> <li>- La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</li> </ul> <p>Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux. Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.</p>



	<p>Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent être admis dans les reculs à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,</li> <li>- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu,</li> <li>- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune*.</li> </ul>
--	---

## 6. STATIONNEMENT

6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
6.2	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.3	Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptée sera recherchée. Il est exigé à minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. Des matériaux perméables, sobres et durables seront privilégiés.

## III # A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.

7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
7.6	<p>Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.</p> <p>Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.</p> <p>De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>

document de travail

9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b></p> <p>Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité avérée.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p><b>Eaux pluviales</b></p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets.</li> </ul> <p>Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

## **ZONE N**

<b>N</b>	<b>N1</b>	Zone naturelle comprenant notamment les espaces remarquables
	<b>N2</b>	Zone naturelle résiduelle
	<b>N3</b>	Domaines Roque Haute – Roque basse
	<b>N4</b>	Campings situés en discontinuité

document de travail

I # N - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées			
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.				
	N1	N2	N3	N4
Exploitation agricole Cultures marines	Sous réserve : - De présenter une localisation et un aspect ne dénaturant pas le caractère des sites, ne compromettant pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des milieux		Autorisé	Interdit

document de travail

Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées			
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.				
	N1	N2	N3	N4
Exploitation forestière	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De respecter à la fois une surface de plancher et une emprise au sol maximale de 50m<sup>2</sup></li> <li>- Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel</li> <li>- De ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser en vigueur.</li> <li>- D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.</li> </ul> <p>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>		Interdit	Interdit

document de travail

<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)</p>	<p>A condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques et que leur aspect ne dénature pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les aménagements légers et démontables nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux.</li> <li>- 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.</li> <li>- Les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.</li> </ul>		<p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques et la sécurité des populations, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées), la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes, la gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Et sous réserve de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en</p>	<p>Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques et la sécurité des populations, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées), la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes, la gestion de la fréquentation du public, dès lors qu'elles sont compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</p> <p>Et sous réserve de ne pas impacter les zones humides présentes en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser en vigueur.</p>
---	--	--	---	---



Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées			
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.				
	N1	N2	N3	N4
			maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, il doit être fait application de la démarche Eviter Réduire Compenser en vigueur.	

2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

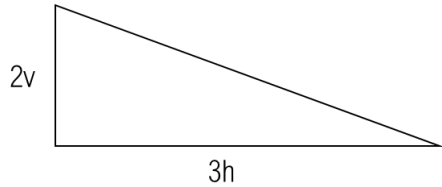
N1	N2	N3	N4
Sont interdits :			
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières			
Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.			
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.			
Les habitations légères de loisir (HLL) exceptés dans le secteur <b>N3</b> Les terrains de camping et de caravaning exceptés dans le secteur <b>N3</b>			

N1	N2	N3	N4
Sont interdits :			
Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)			
Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles			
Les villages de vacances classés en hébergement léger prévu par le Code du Tourisme exceptés dans le secteur <b>N3</b>			
Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de tous biens de consommation inutilisables y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.			
Les résidences démontables notamment celles qui constituent l'habitat permanent ou temporaire de leurs utilisateurs.			
L'ouverture et l'exploitation de carrières			
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.			
Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol. Les ombrières photovoltaïques sont également interdites.			

document de travail

<b>Sont soumis à conditions</b>		
<b>Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.</b>		
	Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.	Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique ( <a href="https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr">https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr</a> ) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture de l'Hérault
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N3	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	Sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.</li> <li>- Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 200m<sup>2</sup></li> <li>- Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire</li> <li>- Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale</li> </ul>
N3	Changement de destination d'une construction existante	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage.  La nouvelle destination ne peut être que l'habitat ou l'hébergement touristique. Elle ne doit pas générer de gêne pour le développement des activités agricoles environnantes et doit être compatible avec la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.  Pour rappel : Le changement de destination doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

Sont soumis à conditions		
N1	Extension des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques	<p>Sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux</li> <li>- Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante</li> <li>- Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel</li> </ul>
N3	Réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU	<p>A condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Que l'annexe se situe en tout ou partie à moins de 10 mètres du point le plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache</li> <li>- Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m</li> <li>- Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 20m<sup>2</sup></li> <li>- Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire</li> </ul> <p>Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).</p>
N1 N3 N4	Affouillements et exhaussements de sol	<p>Leur réalisation devra être liée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone. Dans ce cas, les talus créés doivent présenter une pente maximale de 3h/2v (voir illustration ci-dessous) et les exhaussements sont limités à 0.60m,</li> <li>- À des aménagements paysagers,</li> <li>- À des aménagements hydrauliques,</li> <li>- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,</li> <li>- À la mise en valeur du patrimoine,</li> <li>- Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques</li> </ul> <p>Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée.</p>

Sont soumis à conditions		
		<p>Illustration pente maximale 3h/2v</p> 
<b>N3</b> <b>N4</b>	Réhabilitations/modernisations des hébergements touristiques et hôteliers existants et réhabilitation/modernisation des constructions et installations en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de maintenir strictement les emprises et volumes bâtis existants à la date d'approbation du PLU et de rechercher notamment une amélioration de l'intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l'usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
<b>N1</b> <b>N3</b> <b>N4</b>	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)	<p>L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'elles soient utiles au fonctionnement du quartier ou que l'implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de cette installation,</li> <li>- qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation,</li> <li>- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...</li> </ul>

document de travail

## II # N - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### 3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	<b>Règles générales</b>
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies* et débords.
3.1.2	Il est interdit d'édifier les constructions nouvelles : <ul style="list-style-type: none"> <li>- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.</li> <li>- A moins de 50 mètres de l'alignement des routes départementales et du canal du Midi excepté s'il dument démontré que les vues et dégagements visuels intéressants peuvent être préservés avec une distance moindre (sans pouvoir être inférieure à 10 mètres)</li> </ul>
3.1.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés à l'alignement.
3.2	<b>Cas particuliers</b>
3.2.1	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : <ul style="list-style-type: none"> <li>- ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions</li> <li>- sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble</li> </ul> <p>Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation par rapport au tracé de l'itinéraire routier (visibilité, sécurité routière ).</p>
3.2.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées soit à l'alignement soit à une distance au moins égale à 1.00m

3.2.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone.
3.2.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	<b>Règles générales</b>
3.3.1	Aucun élément en saillie des limites d'implantation n'est autorisé. Seuls les débords de toiture et les dispositifs d'accès à la construction peuvent déroger à cette règle dans la limite de 0.80 mètre maximum (excepté si la construction est implantée sur la limite séparative).
3.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.3.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau non identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>
3.4	<b>Cas particuliers</b>
3.4.1	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.
3.4.2	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics qui peuvent être implantées à une distance au moins égale à 1.00m
3.4.3	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les constructions générant moins de 10m <sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci respectent les dispositions du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » s'appliquant à la zone.
3.4.4	<i>Cours d'eau, canaux, fossés</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des cours d'eau identifiés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique.</li> <li>- Des canaux</li> <li>- Des fossés</li> </ul> <p>Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.</p>

document de travail

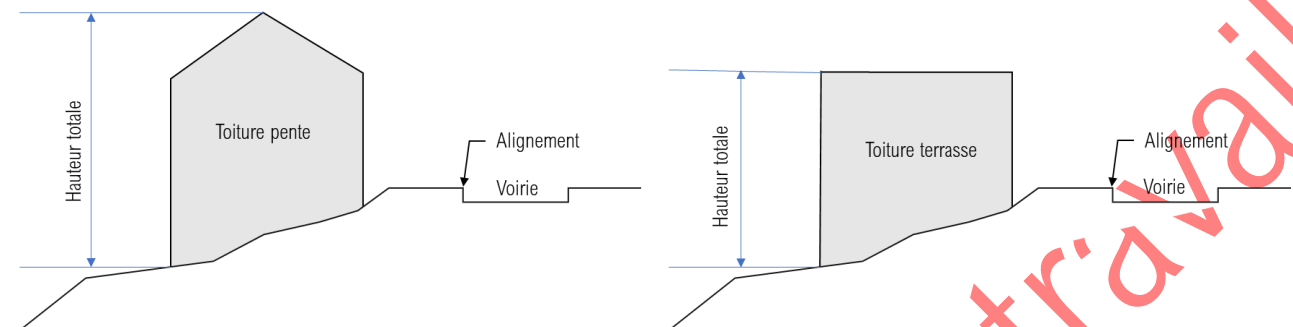


IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.

EMPRISE AU SOL	
3.6	<p>Dans la sous zone N1, l'emprise au sol est limitée à 50m<sup>2</sup>.</p> <p>Au sein des espaces proches du rivages identifiés sur le plan de zonage, les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'emprise au sol existante de plus de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. Il est précisé que ces extensions doivent être réalisées en une seule fois et concerner des constructions régulièrement édifiées.</p>

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	<b>Mode de calcul</b>
3.7.1	La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

document de travail

	
3.7.2	<p>Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.</p>
3.8	<p><b>Règles générales</b></p>
3.8.1	<p>Dans le sous-secteur N1, la hauteur maximale des constructions est limitée à 3.50 mètres.          Dans le sous-secteur N2 :          Au faitage, la hauteur maximale des constructions est de 8.50 mètres.          A l'acrotère, la hauteur maximale des constructions est de 6.50 mètres.</p>
3.9	<p><b>Cas particuliers</b></p>
3.9.1	<p><i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>          La hauteur n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.</p>
3.9.2	<p><i>Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole</i>          La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.</p>

document de travail

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	<b>Règles générales</b>
4.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.1.3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les zones concernées par un risque naturel notamment le risque inondation, il appartient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions nécessaires pour assurer la pérennité des constructions ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...).</li> <li>Pour rappel : les zones exposées à un risque naturel sont indiquées dans le rapport de présentation du PLU. Le périmètre de ces zones peut subir des modifications en fonction de l'évolution de la connaissance du risque.</li> <li>- Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les constructions du risque incendie.</li> </ul>
4.2	<b>Toitures</b>
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> Les toitures doivent présenter une pente maximale de 33% et utiliser des formes favorisant l'intégration paysagère de la construction.
4.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Les couleurs sobres, mates et discrètes pour les autres types de toiture (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire).
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture) Pour les toits terrasses, les panneaux doivent être masqués par un acrotère suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'espace public situé aux abords immédiats du projet.

	<p>Pour rappel : Les projets demeurent soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre délimité des abords de l'église de Portiragnes, protégée au titre des Monuments Historiques.</p>
4.3	<b>Ouvertures/menuiseries</b>
4.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.
4.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.  <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
4.4	<b>Façades</b>
4.4.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites  Pour les grandes constructions d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration au paysage environnant. Un travail devra être effectué sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales...  L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
4.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie.  <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu.
4.5	<b>Clôtures</b>
	Pour rappel : L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas).

	<p>La hauteur de la clôture se mesure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques.</li> <li>- à partir du terrain naturel pour les clôtures en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain.</li> </ul> <p>Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.</p>
4.5.1	<p><i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Hauteur maximale : 1.50m</li> <li>- Aspect / matériaux / couleurs : clôtures légères perméables à la petite faune* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite séparative. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'unité foncière au droit de son accès. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les façades. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits.</li> <li>- Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture.</li> <li>- Intégration des éléments techniques : les clôtures doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques.</li> <li>- Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...).</li> <li>- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui devront être rénovés à l'identique.</li> </ul>
4.6	<p><b>Eléments techniques</b></p>
4.6.1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les ouvrages nécessaires à l'alimentation en énergie, aux fluides, à la téléphonie ou au haut débit devront être intégrés le plus discrètement possible aux façades et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...)</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les antennes, locaux techniques de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures.</li> <li>- Les gouttières doivent être en harmonie avec la façade ou intégrées dans le bâti. Elles sont interdites en PVC.</li> </ul>
4.7	<b>Cas particuliers</b>
4.7.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics dans le cadre d'un parti pris architectural qui assure une bonne intégration à l'existant.
4.7.2	<i>Constructions / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions / installations techniques agricoles (lorsqu'elles sont autorisées dans la zone) dans la mesure où ces adaptations sont indispensables pour le fonctionnement de l'activité (ex : serres, tunnels...). Ces constructions /installations techniques, si elles ne peuvent respecter les règles du chapitre II.4, rechercherons une intégration maximale dans le paysage (couleurs proches des éléments environnants : nuances de beige ou de gris). Le vert, le blanc et les aspects brillants sont interdits.

## 5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1	<p><b>Préservation des haies et murets existants</b></p> <p>Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.</p> <p>En cas de contrainte technique particulière <u>liée à l'exploitation agricole</u> et dument démontrée, une destruction partielle peut être autorisée. Cette dérogation ne s'applique pas aux haies ou murets situés en limite d'urbanisation qui doivent être impérativement conservées.</p>
5.2	<p><b>Intégration paysagère des constructions et aménagements</b></p> <p>Dans tous les secteurs de la zone N :</p> <p>a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain.</p> <p>De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel.</p>

	<p>b/ Dans la mesure du possible, les espaces de stockage et les aires de manœuvre des engins agricoles seront disposées de manière à ne pas être perceptible depuis l'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet.</p> <p>c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...).</p> <p>Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant.</p> <p>d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalaage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.</p>
5.3	<p><b>Imperméabilisation des sols</b></p> <p>Les projets devront être étudiés avec un objectif de minoration de l'impact de l'imperméabilisation des voies, des espaces publics et des places de stationnement sur l'imperméabilisation globale du projet (utilisation de matériaux perméables notamment). Le traitement des eaux de ruissellement doit également être étudié avec soin notamment pour gérer l'augmentation des débits due à l'imperméabilisation mais également pour réduire la pollution de ces eaux initialement propres.</p> <p>Chaque unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• pleine terre : coefficient de 1</li> <li>• matériaux perméables : coefficient de 0.5</li> </ul> <p>Exemple : une parcelle de 1000m<sup>2</sup> doit présenter 400m<sup>2</sup> de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 400 m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 = 400m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 800 m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> <li>- 150m<sup>2</sup> de pleine terre X coefficient 1 + 500m<sup>2</sup> de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m<sup>2</sup> de surface non imperméabilisée</li> </ul>
5.4	<p><b>Cours d'eau, canaux, fossés</b></p> <p>Les cours d'eau et fossés doivent être préservés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toutes constructions et aménagements sont interdits dans une bande de largeur équivalente à deux fois la hauteur de la berge* sans pouvoir être inférieure à 5.00m pour les cours d'eau identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage.</li> </ul>

- La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des cours d'eau. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.

Les constructions ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux.

Ils doivent en tout état de cause observer un recul minimal de 1.00 mètres par rapport aux bords des canaux.

Toute destruction d'un canal existant est strictement interdite. En cas de contrainte technique liée à l'exploitation agricole et dument démontrée, une déviation du canal peut éventuellement être autorisée avec l'accord du gestionnaire de celui-ci.

Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers peuvent être admis dans les reculs à conditions :

- qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site,
- qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage si le site présente un tel enjeu,
- qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune\*.

document de travail



## 6. STATIONNEMENT

6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
6.2	Les aires de stationnement doivent également assurer la gestion et le traitement des pollutions liées à la présence de véhicules pour éviter tout rejet dans le milieu naturel.
6.3	Quelle que soit la superficie et le type de l'aire de stationnement, l'atténuation de sa visibilité par une localisation et une végétalisation adaptée sera recherchée. Il est exigé à minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement matérialisées ou non. Des matériaux perméables, sobres et durables seront privilégiés.

## III # N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### 7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

7.6	<p>Aucun accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et sur la RD37.</p> <p>Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.</p> <p>De même, tout accès au domaine fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire du domaine public fluvial.</p> <p>Pour rappel : Le gestionnaire de la voirie est le seul organe compétent pour autoriser la création de nouveaux accès sur les voies existantes. Au droit de celles-ci, des contraintes d'aménagement pourront être exigées pour garantir les conditions de visibilité et de sécurité suffisantes.</p>
-----	---

document de travail

9. DESSERTE PAR LES RESEAUX

	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
8.1	<p><b>Eau potable</b></p> <p>Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable par le réseau collectif de distribution. En cas d'impossibilité technique de raccordement aux réseaux de distribution collectifs, l'alimentation par captage particulier peut être acceptée sous réserve de respecter la réglementation en vigueur.</p>
8.2	<p><b>Assainissement</b></p> <p>Toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur. Lorsqu'il existe, le raccordement au réseau collectif d'assainissement est imposé sauf en cas d'impossibilité avérée.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales</p> <p>Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection stricte du milieu naturel.</p> <p>L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.</p>
8.3	<p><b>Eaux pluviales</b></p>
8.3.1	<p><i>Généralités</i></p> <p>Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, en particulier celles issues du ruissellement sur les toitures, dans le réseau collecteur.</p> <p>En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (et éventuellement ceux nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans la mesure où ils ne génèrent pas une augmentation du risque inondation par ruissellement urbain), doivent être assurés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.</p> <p>Seront à privilégier :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel</li> <li>- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.</li> </ul>
8.3.2	<p><i>Piscines</i></p> <p>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- vidange par temps sec uniquement ;</li> <li>- débit de rejet maximum de 3 L/s ;</li> <li>- les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ;</li> <li>- les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.</li> </ul> <p>En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.</p>
8.4	<p><b>Electricité et communications électroniques</b></p> <p>Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.</p>
8.5	<p><b>Collecte des déchets</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Il convient de se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de la nature de l'opération. L'emplacement des dispositifs de collecte devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (Point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).</li> <li>- L'équipement sera à la charge de l'aménageur.</li> </ul>
8.6	<p><b>Réseaux incendie</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les possibilités de construction ou d'aménagements sont conditionnées à l'existence de moyens suffisants de défense extérieure contre l'incendie selon la réglementation en vigueur.</li> </ul>

document de travail



## COGEAM

Urbanisme / Paysage  
Environnement

940 Avenue Eole - Tecnosud II  
66 100 PERPIGNAN

contact@cogeam.fr  
04.68.80.54.11  
cogeam.fr



CRB  
ENVIRONNEMENT  
Environnement

5 Allée des Villas Amiel  
66 000 Perpignan

contact@crbe.fr  
04.68.82.62.60  
crbe.fr