

PLAN LOCAL D'URBANISME PORTIRAGNES



PIECE IV.A REGLEMENT ECRIT

REVISION

ARRET DE PROJET - 24.02.2026



DISPOSITIONS GENERALES	3
ZONE UA	14
ZONE UB	40
ZONE UC	63
ZONE UE	88
ZONE UL	114
ZONE AU	133
ZONE A	156
ZONE N	180

DISPOSITIONS GENERALES

ARRÊT DÉPROJET

Champs d'application territorial du plan

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Portiragnes, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles [L. 110-1](#) et [L. 110-2](#) du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article [R. 181-43](#) du code de l'environnement.

Article R111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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.

Autres textes

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L.421-7 : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article [L. 421-6](#) ne sont pas réunies.

Article L.421-8 : A l'exception des constructions et des travaux mentionnés aux b et e de l'article [L. 421-5](#) et aux articles [L. 421-5-1](#), [L. 421-5-2](#) et [L. 421-5-3](#), les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article [L. 421-6](#).

Outre les dispositions ci-dessus, sont et demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'urbanisme ainsi que toutes les autres législations en vigueur sur le territoire, notamment :

Loi Littoral	La commune est soumise à la loi Littoral.
Patrimoine / Archéologie	Conformément aux dispositions de l'article L 522-5 et notamment R523-4 du code du patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones archéologiques sensibles sont présumés faire l'objet de prescriptions spécifiques préalablement à leur réalisation. Le Service Régional de l'Archéologie devra être immédiatement prévenu en cas de découverte fortuite au cours de travaux en dehors de ces zones, conformément à l'article L 531-14 du code précité. Toute destruction de site peut être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens.
Défrichements	Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés, en application des articles L.341.5 et suivants du Code Forestier. En application de l'article R.421.3.1 du Code de l'Urbanisme, l'attestation de dossier complet de la demande de défrichement est une pièce constructive du dossier de demande de permis de construire.
Obligations de débroussaillage	Conformément aux articles L.134.5 et suivants du Code forestier, dans le cadre de la lutte contre les incendies, le débroussaillage, à la charge du propriétaire, est obligatoire « aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres (le maire peut porter cette obligation à 100 mètres) ; aux abords des

	voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » (articles L.134.6 du Code forestier).
Règlement Sanitaire Départemental	Le règlement sanitaire départemental s'applique sur le territoire du PLU.
Gestion des eaux pluviales	Les dispositions du Code de l'Environnement relatives aux eaux pluviales s'appliquent à tout aménagement et notamment les articles R214-1 et suivant du Code de l'Environnement.
Servitudes d'utilités publiques	S'ajoutent sur la totalité du territoire communal, aux règles propres au Plan local d'urbanisme, des prescriptions complémentaires, concernant les servitudes d'utilité publique régulièrement reportées dans l'annexe "tableau des servitudes d'utilité publique" du plan local d'urbanisme et approuvées conformément aux dispositions de l'article L 126.1 du code de l'urbanisme. La liste des servitudes est annexée au PLU.

Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les règles du chapitre II du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Risque inondation

Dans toutes les zones ou parties des zones U, AU, A et N concernées par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de Portiragnes approuvé par arrêté préfectoral du 6 octobre 2023, les occupations ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions réglementaires spécifiques annexées au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Division du territoire en zones

SECTEUR VILLAGE (Reconnu comme agglomération au titre de la loi Littoral)		
Zones urbaines à dominante résidentielle	UA1	Zone mixte délimitant la centralité historique
	UA2	Zone mixte correspondant aux extensions sous forme de faubourgs de la centralité historique et voies commerçantes
	UA3	Zone mixte d'habitat et d'équipements
	UB	Extensions du village principalement sous forme pavillonnaire
Zones urbaines à vocation économique	UE1	Zone d'activité du Puech
	UE3	Zone commerciale

SECTEUR AEROPORT (Identifié par le PLU comme secteur dérogatoire au titre du L121-4)		
Zone urbaine à vocation économique	UE2	Aéroport

SECTEUR PLAGE (Reconnu comme agglomération au titre de la loi Littoral)		
Zones urbaines à dominante touristique	UC1	Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa fort.
	UC2	Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa modéré.
	UC3	Zone à vocation touristique.
	UC4	Zone de projet mixte
Zone urbaine à vocation touristique	UL	Secteurs de campings existants

SECTEUR AGRI-NATUREL		
Zones agricoles	A1	Zone agricole / intégrant notamment les espaces remarquables du littoral
	A2	Zone agricole présentant des enjeux paysagers
	A3	Zone agricole
Zones naturelles	N1	Zone naturelle / Espaces remarquables du littoral
	N2	Zone naturelle / plage
	N3	Zone naturelle / Camping
	N4	Zone naturelle / Domaines Roque-Haute - Roque-Basse
SECTEURS DE DEVELOPPEMENT		
Zones à urbaniser	1AU	Zone à urbaniser / ZAC Saint Anne
	1AU1	Zone à urbaniser / Equipements
	AUenr	Zone à urbaniser / Energie renouvelable destinée à alimenter l'aéroport

Lexique

Les termes figurant en italique et suivis d'un astérisque sont définis dans le lexique annexé au présent règlement (Pièce IV.C.4).

Destinations et sous-destinations de constructions

Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être autorisées, interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R151-27, R151-28 et R151-29 du Code de l'urbanisme.

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

Destinations (R151-27 CU)	Sous-destinations (R151-28 CU)	Définitions et contenu des sous-destinations (R151-29 CU)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle

Destinations (R151-27 CU)	Sous-destinations (R151-28 CU)	Définitions et contenu des sous-destinations (R151-29 CU)
		ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Cinéma	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	Hôtels	La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Autres hébergements touristiques	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux

Destinations (R151-27 CU)	Sous-destinations (R151-28 CU)	Définitions et contenu des sous-destinations (R151-29 CU)
		ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles	La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Lieux de culte	La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

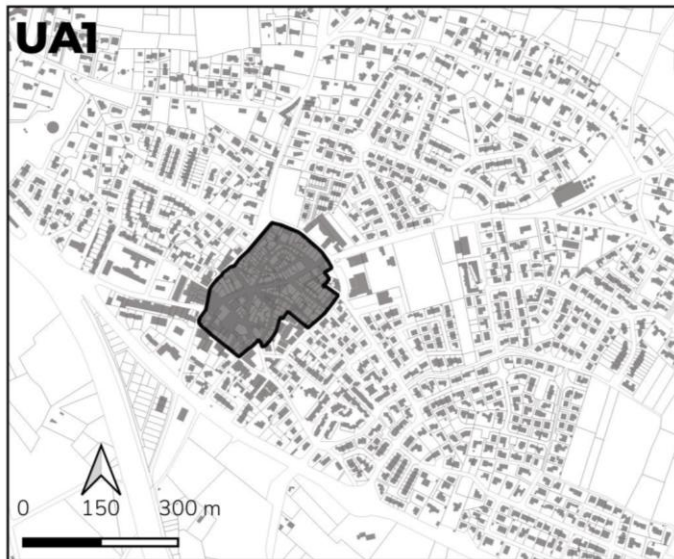
Destinations (R151-27 CU)	Sous-destinations (R151-28 CU)	Définitions et contenu des sous-destinations (R151-29 CU)
	Bureau	La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition	La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	/

Il est indiqué pour chaque zone, sous forme de tableau, les destinations et sous-destinations autorisées, autorisées sous conditions ou interdites :

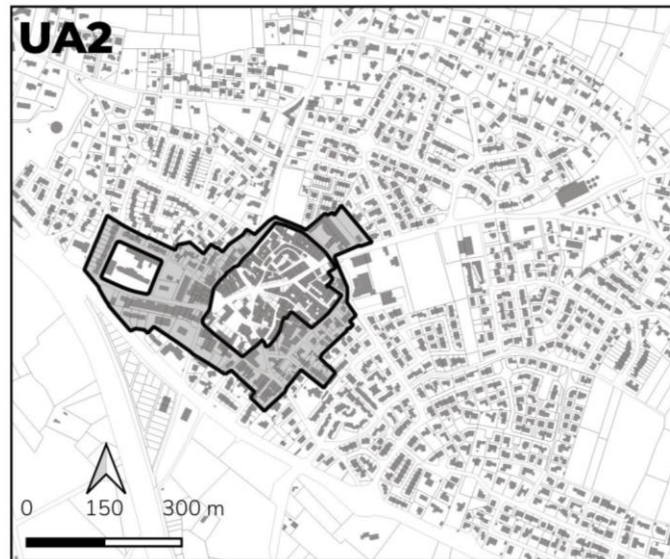
- ☒ Cases cochées : dispositions applicables
- ☐ Cases non cochées : dispositions non applicables

ZONE UA

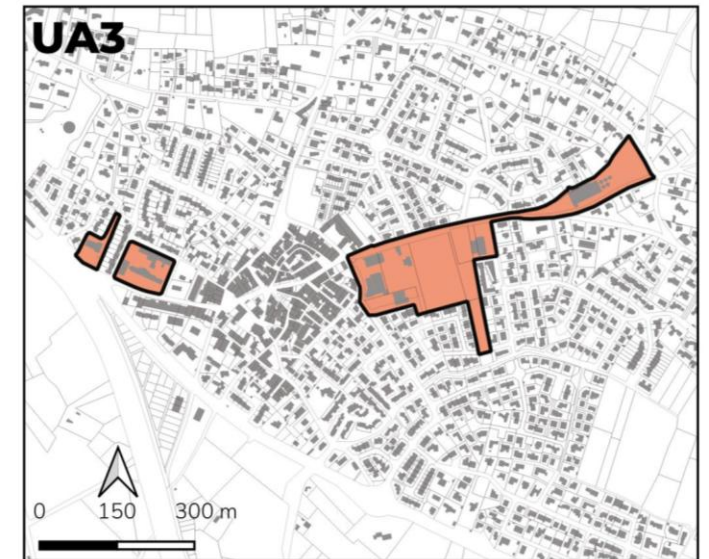
- UA1** Zone mixte délimitant la centralité historique
- UA2** Zone mixte correspondant aux extensions sous forme de faubourgs de la centralité historique et voies commerçantes
- UA3** Zone mixte d'habitat et d'équipements



Secteur Village



Secteur Village



Secteur Village

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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées			Autorisées sous conditions			Interdites		
		UA1	UA2	UA3	UA1	UA2	UA3	UA1	UA2	UA3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
	Exploitation forestière	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Habitation	Logement	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
	Hébergement	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒
	Restauration	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Commerce de gros	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Cinéma	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐
	Hôtels	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Autres hébergements touristiques	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Salles d'art et de spectacles	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Equipements sportifs	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐
	Lieux de culte	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Autres équipements recevant du public	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Entrepôt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Bureau	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒	☒	☐
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	UA1	UA2	UA3
Exploitation agricole	Autorisé sous réserve de ne pas générer de nuisances notables	Autorisé sous réserve de ne pas générer de nuisances notables	
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
Artisanat et commerce de détail	Les activités artisanales sont autorisées à condition de présenter une <i>surface de plancher*</i> inférieure à 100m² Dans l'avenue Jean Moulin et dans le cas d'un <i>changement de destination*</i> 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 « <i>bureau*</i> »	Les activités artisanales sont autorisées à condition de présenter une <i>surface de plancher*</i> inférieure à 100m² Dans l'avenue Jean Moulin et dans le cas d'un <i>changement de destination*</i> 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 « <i>bureau*</i> »	

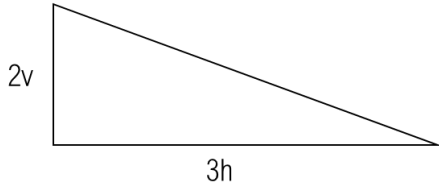
3. AUTRES INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En zones UA1, UA2 et UA3, sont interdits :

- Les *habitations légères de loisir (HLL)**
- 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 caravanes (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 lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leur utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les éoliennes

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UA1	UA2	UA3
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte*</i> par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public*</i>, - À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Illustration pente maximale 3h/2v 	☒	☒	☒
<i>Installations classées*</i> pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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,	☒	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UA1	UA2	UA3
	- qu'elles soient compatibles avec la proximité de <i>logements</i>* ; - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant			
<i>Extension</i> * ou modification des <i>bâtiments</i> * existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les <i>extensions</i>* et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les <i>bâtiments</i>* non compatibles avec la vocation de la zone. En UA1, l'<i>emprise au sol</i>* des <i>bâtiments</i>* existants à la date d'approbation de la révision du PLU doit être conservée à l'identique.	☒	☒	☒
Eléments du patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme	Le patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme devra être réhabilité en respectant l'histoire du bâtiment (matériaux, techniques d'édification, organisation des ouvertures, aspect des <i>façades</i>*...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce bâti ancien. La mise en valeur des abords de ce patrimoine et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des éléments techniques dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. <u>Cité Léon Blum</u> Les travaux ne doivent pas modifier l'aspect extérieur de la construction et/ou leurs abords. Les <i>extensions</i>*, <i>annexes</i>* et modification des aspects extérieurs des <i>constructions</i>* 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 <i>façade</i>*, remplacement des menuiseries, isolation...). Par ailleurs, il est rappelé que toute modification du réseau pluvial est interdite.	☒	☒	☐

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UA1	UA2	UA3
Annexes*	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de <i>hauteur*</i> hors tout, b. De ne pas dépasser 30 m² d'<i>emprise au sol*</i> représentant maximum 10% de la superficie de l'<i>unité foncière*</i> et sous réserve de pouvoir justifier de 30% d'espaces verts en <i>pleine terre*</i> ; c. D'être en harmonie avec la construction principale ; d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ; e. De ne pas permettre la création d'un nouveau <i>logement*</i> Un maximum de trois <i>annexes*</i> est autorisé par unité de <i>logement*</i>.	☒	☒	☒
Piscines	Les piscines sont admises sous conditions que le bord du bassin soit implanté à 0.80 mètres minimum de l'<i>alignement*</i> des voies publiques ou privées desservant les <i>constructions*</i> et des autres emprises publiques et à 0.80 mètre minimum des autres limites séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m². Leur superficie n'est pas limitée sur les unités foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en <i>pleine terre*</i>, leur volume est toutefois limité à 50m³.	☐	☒	☒

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

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.1.2	Les <i>constructions*</i> doivent s'implanter à l'<i>alignement*</i> des <i>voies et emprises publiques*</i> sur la totalité de leur <i>façade*</i>. Les petites <i>saillies*</i> en <i>façade*</i> surplombant le domaine public, y compris les débords de toiture d'une profondeur maximum de 0,50 mètre, sont également autorisées. Pour rappel : les <i>saillies*</i> et débords sont soumis à accord du gestionnaire de la voirie. S'il y a le long de certaines voies un <i>ordonnement de fait*</i> des <i>bâtiments*</i> existants différent de l'<i>alignement*</i> et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnement. Dans ce cadre toute nouvelle construction devra s'aligner avec le ou les bâtiments existants sur l'une ou l'autre des parcelles contigües. Tout retrait proposé différent ne respectant pas cette règle devra être justifiée par le pétitionnaire au regard de l'harmonie de la voie ou du quartier par des raisons architecturales ou techniques. En cas de décrochement entre les <i>bâtiments*</i> qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des <i>bâtiments*</i>, ou encore être implantée entre ces deux limites. Les espaces en <i>retrait*</i> de l'<i>alignement*</i> devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
5.1.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades</i> * par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul</i> * (max 1.00m) si les <i>bâtiments</i> * ne sont pas déjà implantés à l' <i>alignement</i> *.
5.2	Cas particuliers
5.2.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit</i> * 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 <i>gabarit</i>* de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit</i>* de l'immeuble
5.2.2	<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' <i>alignement</i> * 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.
5.2.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions</i> * générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol</i> * et d'une <i>hauteur</i> * 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
5.3	Règles générales
5.3.1	L'implantation sur la <i>limite séparative</i> * est imposée. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux limites séparatives. Aucun élément en <i>saillie</i> * des limites d'implantation n'est autorisé.

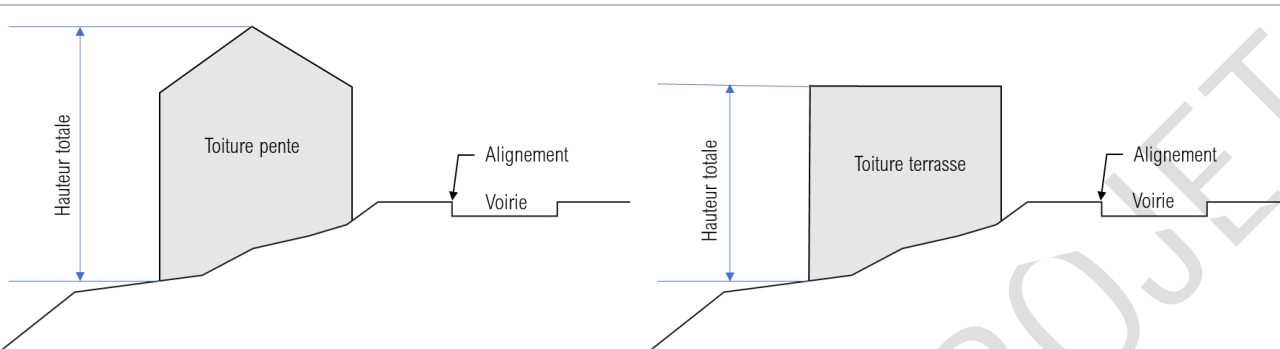
5.3.2	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades</i> * par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul</i> * si les <i>bâtiments</i> * ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
5.3.3	Lorsqu'il existe sur la parcelle voisine un bâtiment ne respectant pas l'implantation sur la <i>limite séparative</i> *. Le nouveau bâtiment peut s'implanter à une distance minimale de 3.00m de la <i>limite séparative</i> *.
5.4	Cas particuliers
5.4.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit</i> * 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 <i>gabarit</i>* de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit</i>* de l'immeuble
5.4.2	<i>Équipements 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 implantés soit sur la <i>limite séparative</i> * 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.
5.4.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions</i> * générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol</i> * et d'une <i>hauteur</i> * 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	
5.5	Règles générales
5.5.1	Toute <i>construction</i> *, à l'exception de celles précisées dans les cas particuliers, doit être implantés à une distance minimale de 4.00 mètres de toute autre <i>construction</i> * implantée sur la même unité foncière. Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de chaque <i>bâtiment</i> *. Cette règle ne s'applique pas aux <i>constructions</i> * structurellement liées (accolées), partageant une paroi mitoyenne. Un simple élément architectural non structuré ne confère pas le caractère accolé.

5.6	Cas particuliers
5.6.1	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres.
5.6.2	<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
	En UA1 , l' <i>emprise au sol*</i> des <i>bâtiments*</i> existants à la date d'approbation de la révision du PLU doit être conservée à l'identique.

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une construction, d'une <i>façade*</i>, 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'<i>acrotère*</i>, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i>. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRI pour le premier plancher.

	
5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
5.8	Règles générales
5.8.1	La hauteur au faîtage des <i>bâtiments*</i> doit correspondre à une hauteur comprise entre les hauteurs des constructions situées sur les parcelles directement contigües. Des adaptations de la hauteur peuvent être tolérées dans une limite de +1.00m de la construction contiguë présentant la hauteur la plus importante.
5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La <i>hauteur*</i> n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>hauteur*</i> de +0.50m.

5.9.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	La <i>hauteur*</i> des <i>constructions*</i> de faible emprise (inférieure à 10m ² de <i>surface de plancher*</i>) est limitée à 3.50 mètres.

ARRÊT DE PROJET

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments</i> * 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.
6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
6.1.3	- 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 <i>constructions</i>* ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...). - 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions</i>* du risque incendie.
6.1.4	Pour rappel : les <i>constructions</i>* 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 <i>extensions</i>*, <i>annexes</i>* et modification des aspects extérieurs des <i>constructions</i>* 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 <i>façade</i>*, remplacement des menuiseries, isolation, remplacement des tuiles...). Les règles du présent chapitre ne s'appliquent donc pas à ces <i>constructions</i>*.

6.2	Toitures
6.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 20 et 35% - maximum quatre pans. Les toits à une pente sont à éviter sauf pour les <i>constructions</i>* de faible emprise accolées sur le bâti principal. Les toitures terrasses sont interdites excepté en UA3.
6.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée. Les tuiles mécaniques sont également autorisées sur les toitures anciennes en cas de réfection à l'identique. Matériaux naturels (bois, pierre, végétalisation...) et des couleurs sobres et discrètes pour les autres types de toiture autorisées (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire). Les parties étanchées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
6.2.3	<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 <i>acrotère</i>* suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'<i>espace public</i>* situé aux <i>abords immédiats</i>* 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.

6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	<i>Formes</i>
	Les ouvertures doivent être à dominante verticale. Leur taille est décroissante sur la <i>façade*</i> de bas en haut et en fonction des niveaux. La proportion hauteur/largeur peut aller de 1,5 à 3. L'œil de bœuf est également autorisé. Les pleins doivent dominer les vides dans une <i>façade*</i>. Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Cas particulier : en cas de construction neuve ou de <i>rénovation*</i> des ouvertures des <i>bâtiments*</i> 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.
6.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie. Il doit systématiquement être recherché la <i>rénovation*</i> 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.

6.4	Façades
6.4.1	<i>Matériaux</i> Différents types de <i>façades*</i> peuvent être rencontrés sur le bâti ancien : - Moellons bruts - Moellons rejointoyés plus ou moins grossièrement - Moellons enduit à pierres vues - Enduit à la chaux couvrant grossier et rugueux - Enduit à la chaux taloché et teinté - Enduit ciment gravé - Pierres de taille Ces <i>façades*</i> doivent être rénovées à l'identique. Cas particulier : Si les <i>façades*</i> 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. Les nouvelles <i>façades*</i> doivent être traitées avec des enduits gratté fin ou taloché. Des matériaux différents peuvent être utilisés sur des portions réduites de la <i>façade*</i> (max 20%). L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
6.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

6.5	Clôtures Pour rappel : - L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures</i>* doivent respecter le règlement du PPRI La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'<i>emprise publique</i>* qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel</i>* pour les <i>clôtures</i>* en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i> - Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein (max 2.00m) ou mur bahut (0.80m) surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries (max 1,20m). Les <i>clôtures</i>* 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 <i>façades</i>*. Les murs en pierre existant doivent être reconstitués ou complétés. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures</i>* doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - 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...).

6.5.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : Les <i>clôtures</i>* devront prendre la forme d'un mur plein (max 2.00m), d'un grillage simple ou d'un mur bahut (0,80m) surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries (max 1,20m). Les <i>clôtures</i>* peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la <i>limite séparative</i>*. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les <i>façades</i>*. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
6.6	Enseignes 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 <i>façade</i>*. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des <i>façades</i>*. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. <i>Pour rappel : l'installation d'enseignes est soumise à déclaration préalable au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques.</i>
6.7	Eléments techniques*
6.7.1	- 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 <i>façades</i>*, aux <i>clôtures</i>* et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades</i>* 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...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la <i>façade</i>* ou intégrées dans le bâti.

6.8	Cas particuliers
6.8.1	<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.
6.8.2	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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.
6.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Dans le sous-secteur UA3 , les dispositions architecturales relatives aux <i>façades*</i> , menuiseries, ouvertures et toitures peuvent être adaptées pour les projets s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) et/ou contemporaine. Le dossier doit justifier cet engagement, l'intégration architecturale du projet, et les adaptations justifiées par les contraintes bioclimatiques.

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

7.1	Espaces libres ou non bâtis* / Espaces publics
	Les <i>espaces libres*</i> de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, au maintien du cycle de l'eau (infiltration) et d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes : - les espaces devront être plantés préférentiellement à l'aide d'<i>arbres de haute tige*</i> y compris les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'<i>espace public*</i>...) - Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes.

7.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des <i>clôtures</i> *...

8. STATIONNEMENT

	Règles générales
8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i> * et installations, doit être assuré : - sur le <i>terrain d'assiette</i>* en dehors des voies de <i>desserte</i>* - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
8.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la <i>surface de plancher</i> * sera arrondi au nombre supérieur
8.3	Au sens du présent règlement, une <i>place commandée</i> * est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la <i>sous destination</i> * « <i>Logement</i> * ».
8.4	La suppression d'une ou plusieurs places assurant la conformité de la construction aux règles du présent règlement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
8.5	La règle applicable aux <i>constructions</i> * ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
8.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
8.7	Pour l'ensemble des destinations hors <i>logements</i> *, 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.

8.8	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 <i>mutualisation*</i> de tout ou partie des aires de stationnement.
8.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de <i>rénovation*</i> , surélévation, aménagement et/ou <i>extension*</i> 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 ² de <i>surface de plancher*</i> et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux <i>logements*</i> . 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 <i>constructions*</i> inaccessibles en véhicule.
8.10	Lors d'un <i>changement de destination*</i> , le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les <i>constructions*</i> inaccessibles en véhicule.
8.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un <i>accès*</i> , direct ou par l'intermédiaire d'une <i>servitude*</i> de passage, à une voie circulée.
8.12	Les parkings privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en <i>recul*</i> de 5.00 mètres. Des adaptations mineures sont cependant tolérées.
8.13	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Normes de stationnement		
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 :		
Destination ou sous destination*	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Exploitation agricole*	Néant	Néant
Logement*	Par tranche de 60m ² de <i>surface de plancher*</i> : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement

<i>Hébergement*</i>	Pour 3 chambres ou 3 unités d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
<i>Artisanat et commerce de détail*</i> <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	Néant	Néant
<i>Restauration*</i>	Néant	Néant
<i>Hébergement hôtelier et touristique*</i>	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
<i>Cinéma *</i> <i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	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 (<i>destination*</i> comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
<i>Bureaux*</i> et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de <i>surface de plancher*</i> : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

III # UA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès*</i> à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès*</i> et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès*</i> 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.
9.4	Les <i>accès*</i> 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.
9.5	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 <i>limite séparative</i> *, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès</i>* sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude</i>* de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. De même, tout <i>accès</i>* au domaine fluvial est interdit à l'exception des <i>accès</i>* 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 <i>accès</i>* 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

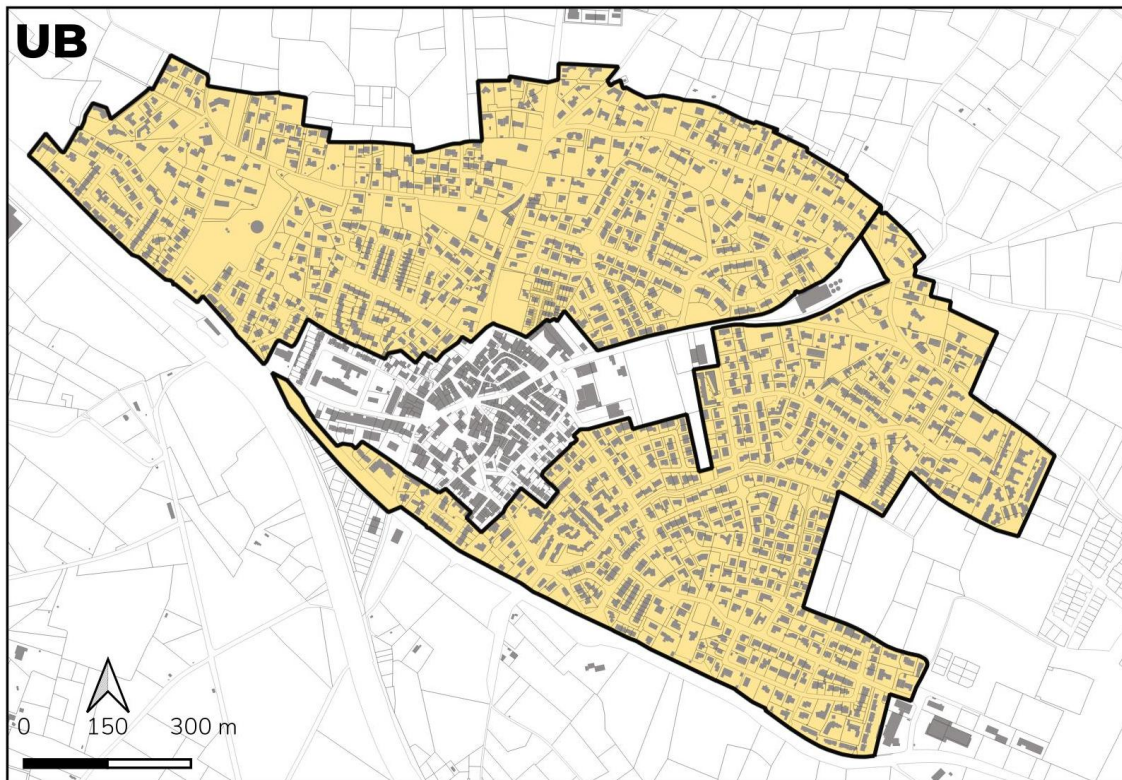
	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
10.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
10.2	Assainissement 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. 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés</i>* ou réseaux d'<i>eaux pluviales</i>*.

10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	<i>Généralités</i>
	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. 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. Seront à privilégier : - les aménagements qui ne présenteront pas d'imperméabilisation et de pollution du milieu naturel - les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluies, ...) avant leur retour au milieu naturel ; - 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). Les dispositifs retenus devront être conformes au PPRI.
10.3.2	<i>Piscines</i>
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux <i>pluviales*</i> ou vers un réseau de <i>fossés*</i> suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'eaux <i>pluviales*</i>, 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.
10.4	Electricité et communications électroniques
	Pour les nouveaux <i>bâtiments*</i>, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions*</i> 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 <i>bâtiments*</i> existants.

10.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Les porteurs de projet devront 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, <i>gabarit*</i>, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
10.6	Réseaux incendie - 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.

ZONE UB

UB Extensions du village principalement sous forme pavillonnaire



Secteur Village

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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
		UB	UB	UB
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☒
	Exploitation forestière	☐	☐	☒
Habitation	Logement	☐	☒	☐
	Hébergement	☐	☐	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☐	☒
	Restauration	☐	☐	☒
	Commerce de gros	☐	☐	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☐	☐	☒
	Cinéma	☐	☐	☒
	Hôtels	☐	☐	☒
	Autres hébergements touristiques	☐	☐	☒
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☒	☐	☐
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☒	☐	☐
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☒	☐	☐
	Salles d'art et de spectacles	☒	☐	☐
	Equipements sportifs	☒	☐	☐
	Lieux de culte	☐	☐	☒
	Autres équipements recevant du public	☒	☐	☐
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	☐	☐	☒
	Entrepôt	☐	☐	☒
	Bureau	☒	☐	☐
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☒
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	UB
Logement	Les opérations de plus de 5 logements doivent présenter a minima 20% de logements locatifs sociaux.

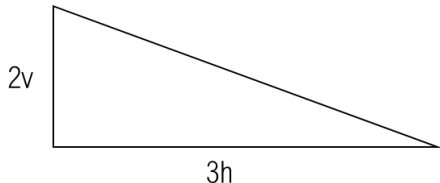
3. AUTRES INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En zone UB sont interdits :

- Les *habitations légères de loisir (HLL)**
- 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 caravanes (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 lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leur utilisateur
- 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

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UB
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte*</i> par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public*</i>, - À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Dans le périmètre de protection du cimetière, les affouillements et exhaussements doivent obtenir l'accord préalable des autorités compétentes. Illustration pente maximale 3h/2v 	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UB
<i>Installations classées*</i> pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - qu'elles soient compatibles avec la proximité de <i>logements*</i>, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant	☒
<i>Extension*</i> ou modification des <i>bâtiments*</i> existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - que les <i>extensions*</i> et modifications soient compatibles en terme de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les <i>bâtiments*</i> non compatibles avec la vocation de la zone.	☒
<i>Annexes*</i>	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de <i>hauteur*</i> hors tout, b. De ne pas dépasser 30 m² d'<i>emprise au sol*</i> représentant maximum 10% de la superficie de l'<i>unité foncière*</i> et sous réserve de pouvoir justifier de 30% d'espaces verts en <i>pleine terre*</i> ; c. D'être en harmonie avec la construction principale ; d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ; e. De ne pas servir d'habitation Un maximum de deux <i>annexes*</i> est autorisé par unité de <i>logement*</i>.	☒
Piscines	Les piscines sont admises sous conditions que le bord du bassin soit implanté à 0.80 mètre minimum de l'<i>alignement*</i> des voies publiques ou privées desservant les <i>constructions*</i> et des autres emprises publiques et à 0.80 mètre minimum des autres limites séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m². Leur superficie n'est pas limitée sur les unités foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en <i>pleine terre*</i>, leur volume est toutefois limité à 50m³.	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UB
	Dans le périmètre de protection du cimetière, les piscines doivent obtenir l'accord préalable des autorités compétentes.	
Espaces boisés classés	Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L.113-2 du code de l'urbanisme).	☒

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

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.1.2	S'il y a le long de certaines voies un <i>ordonnement de fait*</i> des <i>bâtiments*</i> existants différent de l'<i>alignement*</i> et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnement. Dans ce cadre toute nouvelle construction devra s'aligner avec le ou les bâtiments existants sur l'une ou l'autre des parcelles contigües. Tout retrait proposé différent ne respectant pas cette règle devra être justifiée par le pétitionnaire au regard de l'harmonie de la voie ou du quartier par des raisons architecturales ou techniques. En cas de décrochement entre les <i>bâtiments*</i> qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des <i>bâtiments*</i>, ou encore être implantée entre ces deux limites. S'il n'existe pas d'<i>ordonnement de fait*</i> marquant le caractère de la rue, les <i>constructions*</i> nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de l'<i>alignement*</i> des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Les espaces en <i>retrait*</i> de l'<i>alignement*</i> devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
5.1.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés à l' <i>alignement*</i> .

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.2	Cas particuliers
5.2.1	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble
5.2.2	<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'<i>alignement*</i> 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.
5.2.3	<i>Constructions* de faible emprise</i> Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m² d'<i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale. Les carports sont également autorisés uniquement au-dessus des places stationnements non closes et sous réserve de ne pas générer de problématiques de sécurité ou de visibilité.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
5.3	Règles générales
5.3.1	L'implantation sur la <i>limite séparative*</i> est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec <i>pignons*</i> existant en attente. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la <i>limite séparative*</i>, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la <i>limite séparative*</i> qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3.00 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux limites séparatives.

5.3.2	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le <i>nu de la façade*</i> respecte les marges de <i>recul*</i> du présent règlement.
5.4	Cas particuliers
5.4.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble
5.4.2	<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 <i>limite séparative*</i> 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.
5.4.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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	
5.5	Règles générales
5.5.1	Toute <i>construction*</i> , à l'exception de celles précisées dans les cas particuliers, doit être implantés à une distance minimale de 4.00 mètres de toute autre <i>construction*</i> implantée sur la même unité foncière. Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de chaque <i>bâtiment*</i> . Cette règle ne s'applique pas aux <i>constructions*</i> structurellement liées (accolées), partageant une paroi mitoyenne. Un simple élément architectural non structurel ne confère pas le caractère accolé.

5.6	Cas particuliers
5.6.1	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres.
5.6.2	<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.
5.6.3	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une construction, d'une <i>façade*</i> , 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 <i>l'acrotère*</i> , dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i> . Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRI pour le premier plancher.

5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
5.8	Règles générales
5.8.1	Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère*, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 7.50 mètres (maximum R+1)
5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La <i>hauteur*</i> n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de <i>hauteur*</i> de +0.50m.
5.9.3	<i>Constructions* de faible emprise</i> La <i>hauteur*</i> des <i>constructions*</i> de faible emprise (inférieure à 10m ² de <i>surface de plancher*</i>) est limitée à 3.50 mètres.

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments</i> * 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.
6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
6.1.3	- 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 <i>constructions</i>* ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...). - 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions</i>* du risque incendie.
6.2	Toitures
6.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 20 et 35% - maximum quatre pans Les toitures terrasses sont autorisées.

6.2.2	Matériaux et couleurs Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée Matériaux naturels (bois, pierre, végétalisation...) et des couleurs sobres et discrètes pour les autres types de toiture autorisées (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire). Les parties étanchées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
6.2.3	Dispositifs destinés à produire de l'énergie 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 <i>acrotère</i>* suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis <i>l'espace public</i>* situé aux <i>abords immédiats</i>* 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.
6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	Formes Dominante rectangulaire ou carrée. En bordure de voie, aucune <i>façade</i>* aveugle ne sera admise.
6.3.2	Matériaux et couleurs Conforme au nuancier disponible en mairie.
6.4	Façades* Toutes les <i>façades</i>* 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 <i>constructions</i>* en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les <i>pignons</i>* sont à traiter avec une qualité homogène.

6.4.1	Matériaux - Enduits gratté fin ou taloché - Bardages bois, métalliques ou composites - Parements pierre sur moins de 30% de la superficie de la <i>façade</i>* Des matériaux de <i>façade</i>* différents peuvent être autorisés pour les <i>bâtiments</i>* existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
6.4.2	Couleur Conforme au nuancier disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu
6.5	Clôtures Pour rappel : - L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures</i>* doivent respecter le règlement du PPRI La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de <i>l'emprise publique</i>* qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel</i>* pour les <i>clôtures</i>* en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.

6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i> - Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : mur plein (max 2.00m) ou mur bahut (0.80m) surmonté d'un grillage/grille de couleurs assorties aux menuiseries (max 1,20m). Les <i>clôtures</i>* 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 <i>façades</i>*. Les murs en pierre existant doivent être reconstitués ou complétés. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures</i>* doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives... - Sont tolérées : les palissades en bois dès lors qu'elles sont ajourées.
6.5.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : Les <i>clôtures</i>* devront prendre la forme d'un mur plein (max 2.00m), d'un grillage simple (max 2.00m) ou d'un mur bahut (0.80m) surmonté d'un grillage simple ou d'une grille de couleurs assorties aux menuiseries (max 1,20m)). Les <i>clôtures</i>* peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la <i>limite séparative</i>*. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les <i>façades</i>*. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives...

6.6	Enseignes
	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 <i>façade</i>*. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des <i>façades</i>*. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone. <i>Pour rappel : l'installation d'enseignes est soumise à déclaration préalable au sein des périmètres de protection des Monuments Historiques.</i>
6.7	Eléments techniques*
6.7.1	- 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 <i>façades</i>*, aux <i>clôtures</i>* et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades</i>* 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...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la <i>façade</i>* ou intégrées dans le bâti.
6.8	Cas particuliers
6.8.1	<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.
6.8.2	<i>Constructions* de faible emprise</i> Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les <i>constructions</i>* générant moins de 10m² d'<i>emprise au sol</i>* et d'une <i>hauteur</i>* 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.

6.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales relatives aux <i>façades*</i> , menuiseries, ouvertures et toitures peuvent être adaptées pour les projets s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) et/ou contemporaine. Le dossier doit justifier cet engagement, l'intégration architecturale du projet, et les adaptations justifiées par les contraintes bioclimatiques.

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

7.1	Espaces libres ou non bâtis* / Espaces publics Les <i>espaces libres*</i> de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, au maintien du cycle de l'eau (infiltration) et d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes : - les espaces devront être plantés préférentiellement à l'aide d'<i>arbres de haute tige*</i> y compris les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'<i>espace public*</i>...). Pour les parkings, il est exigé à minima un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. - Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes. - Pour les opérations de plus de 3000m² de <i>surface de plancher*</i>, une aire de jeux ou de loisirs est exigée.
7.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des <i>clôtures*</i>...
7.3	Imperméabilisation des sols 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. Chaque <i>unité foncière*</i> nouvellement bâtie devra présenter à minima 20% de surfaces non imperméabilisées (40% pour les unités foncières de plus de 800m²). Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • <i>pleine terre*</i> : coefficient de 1

- matériaux perméables : coefficient de 0.5
- Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :
- 400 m² de *pleine terre** X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée
 - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée
 - 200m² de *pleine terre** X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée.

8. STATIONNEMENT

	Règles générales
8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i> * et installations, doit être assuré : - sur le <i>terrain d'assiette</i>* en dehors des voies de <i>desserte</i>* - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
8.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la <i>surface de plancher</i> * sera arrondi au nombre supérieur
8.3	Au sens du présent règlement, une <i>place commandée</i> * est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la <i>sous destination</i> * « <i>Logement</i> * ».
8.4	La suppression d'une ou plusieurs places assurant la conformité de la construction aux règles du présent règlement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics. Les parkings privés non clos ne peuvent être supprimés ou clos. Les portails doivent demeurer en <i>retrait</i> * de 5.00m de <i>l'alignement</i> *.
8.5	La règle applicable aux <i>constructions</i> * ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
8.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

8.7	Pour l'ensemble des destinations hors <i>logements*</i> , 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.
8.8	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 <i>mutualisation*</i> de tout ou partie des aires de stationnement.
8.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de <i>rénovation*</i>, surélévation, aménagement et/ou <i>extension*</i> 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 m² de <i>surface de plancher*</i> et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux <i>logements*</i>. 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 <i>constructions*</i> inaccessibles en véhicule.
8.10	Lors d'un <i>changement de destination*</i>, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les <i>constructions*</i> inaccessibles en véhicule.
8.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un <i>accès*</i> , direct ou par l'intermédiaire d'une <i>servitude*</i> de passage, à une voie circulée.
8.12	Les parkings privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en <i>recul*</i> de 5.00 mètres.
8.13	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Normes de stationnement		
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 :		
Destination ou sous destination*	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement*	Par tranche de 60m ² de <i>surface de plancher</i> * : 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 ² de <i>surface de plancher</i> * : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

III # UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès</i> * à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès</i> * et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès</i> * 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.
9.4	Les <i>accès</i> * 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.
9.5	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 <i>limite séparative*</i> , il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès*</i> sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude*</i> de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. De même, tout <i>accès*</i> au domaine fluvial est interdit à l'exception des <i>accès*</i> 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 <i>accès*</i> 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

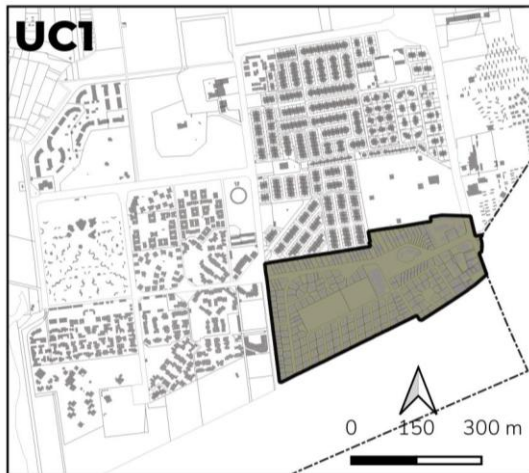
	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
10.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
10.2	Assainissement 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. 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux <i>d'eaux pluviales*</i>.

10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	<i>Généralités</i>
	Les eaux pluviales* doivent être totalement gérées sur l'<i>unité foncière*</i> du projet via des dispositifs d'infiltration (<i>noue*</i>, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces dispositifs doivent : - traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé. - permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC... Dans cet objectif, chaque <i>unité foncière*</i> devra prévoir un espace de stockage des <i>eaux pluviales*</i> d'une capacité minimale de 1.00m³. Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées : - Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration - Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...) - Lorsque la gestion des <i>eaux pluviales*</i> a été définie dans le cadre d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble*</i> ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'<i>extension*</i>, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'<i>eaux pluviales*</i> produit, une gestion des <i>eaux pluviales*</i> à la parcelle est privilégiée) - Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants - Lorsque, pour une <i>extension*</i> verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'<i>emprise au sol*</i> de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou <i>extension*</i>, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.
10.3.2	<i>Piscines</i>
	Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'<i>eaux pluviales*</i> ou vers un réseau de <i>fossés*</i> suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille.

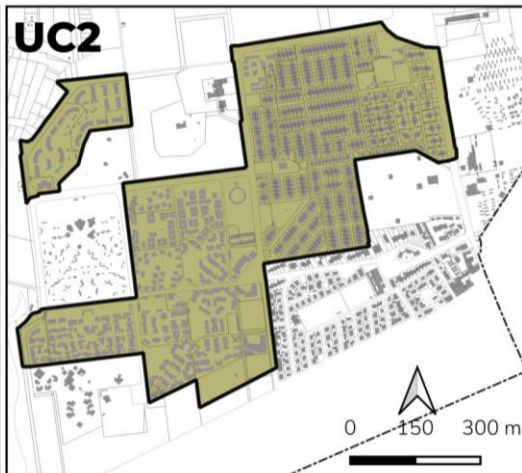
	En l'absence d'exutoire d'eaux pluviales*, la vidange des piscines dans le caniveau de la chaussée est interdite et le rejet dans le sol de la parcelle est toléré sous réserve de justifier d'un dispositif d'infiltration adapté, correctement dimensionné et régulièrement entretenu. Le rejet sur la parcelle ne doit pas entraîner de conséquences dommageables sur le fonds voisin.
10.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux <i>bâtiments</i>*, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions</i>* 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 <i>bâtiments</i>* existants.
10.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Les porteurs de projet devront 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, <i>gabarit</i>*, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
10.6	Réseaux incendie - 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.

ZONE UC

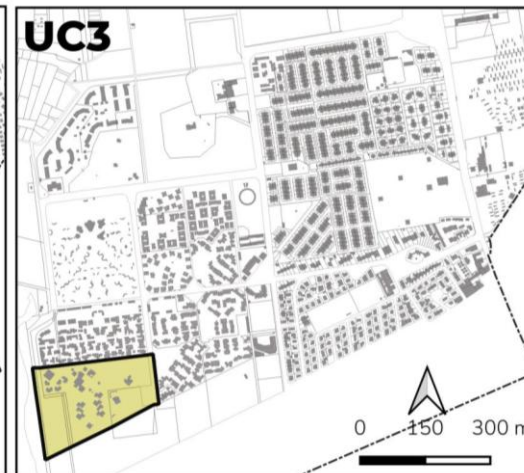
- UC1** Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa fort
- UC2** Zone mixte à vocation d'habitat et d'hébergement touristique majoritairement située en zone d'aléa modéré
- UC3** Zone à vocation touristique
- UC4** Zone de projet mixte



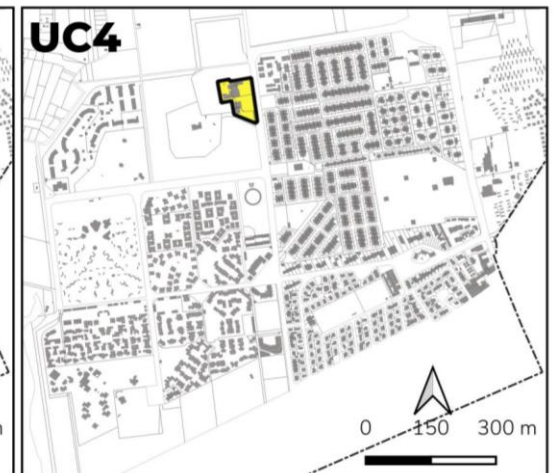
Secteur Plage



Secteur Plage



Secteur Plage



Secteur Plage

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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées				Autorisées sous conditions				Interdites			
		UC1	UC2	UC3	UC4	UC1	UC2	UC3	UC4	UC1	UC2	UC3	UC4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐
	Exploitation forestière	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
Habitation	Logement	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☐
	Hébergement	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☒	☐	☐	☒	☐
	Restauration	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☒
	Commerce de gros	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Cinéma	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Hôtels	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Autres hébergements touristiques	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Salles d'art et de spectacles	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Equipements sportifs	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒
	Lieux de culte	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Autres équipements recevant du public	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
Autres activités des secteurs	Industrie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Entrepôt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐

Destinations	Sous-destinations	Autorisées				Autorisées sous conditions				Interdites			
		UC1	UC2	UC3	UC4	UC1	UC2	UC3	UC4	UC1	UC2	UC3	UC4
primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☒	☒	☒	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	UC1	UC2	UC3	UC4
Logement				Uniquement s'il s'agit d'un logement de fonction en lien direct avec l'activité économique principale
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		Autorisé sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie
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		
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				Autorisé sous réserve que des dispositions adaptées

Sous-destinations	UC1	UC2	UC3	UC4
				soient prises pour se prémunir du risque incendie
Hôtels et autres hébergements touristiques				Autorisé sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie
Autres équipements recevant du public				Autorisé sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie
Entrepôt				Uniquement si l'entrepôt est nécessaire à l'activité économique principale
Bureau				Autorisé sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie
Centre de congrès et d'exposition				Autorisé sous réserve que des dispositions adaptées soient prises pour se prémunir du risque incendie

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

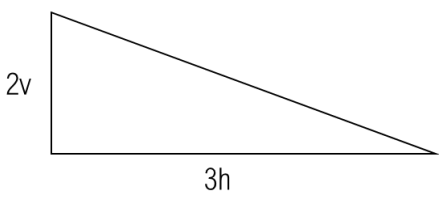
En zones UC1, UC2, UC3 et UC4, sont interdits :

- Les terrains de *camping et de caravanning**
- Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de caravanes (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 lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les éoliennes
- Les *constructions annexes**

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UC1	UC2	UC3	UC4
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte</i>* par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public</i>*, - À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques	☒	☒	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UC1	UC2	UC3	UC4
	Illustration pente maximale 3h/2v 				
<i>Installations classées*</i> pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - qu'elles soient compatibles avec la proximité de <i>logements*</i>, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant	☒	☒	☒	☒
<i>Extension*</i> des <i>bâtiments*</i> existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - 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 - que les extensions soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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.	☒	☒	☒	☒
Piscines	Les piscines sont admises sous conditions que le bord du bassin soit implanté à 0.80 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 0.80 mètre minimum des autres limites	☒	☒	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UC1	UC2	UC3	UC4
	séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m ² . Leur taille n'est pas limitée : - sur les unités foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en pleine terre, leur volume est toutefois limité à 50m ³ - lorsqu'elles sont destinées à être utilisées par plusieurs logements				
Espaces boisés classés	Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L.113-2 du code de l'urbanisme).	☐	☐	☐	☒

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

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.1.2	S'il y a le long de certaines voies un <i>ordonnement de fait*</i> des <i>bâtiments*</i> existants différent de <i>l'alignement*</i> et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnement. Dans ce cadre toute nouvelle construction devra s'aligner avec le ou les bâtiments existants sur l'une ou l'autre des parcelles contigües. Tout retrait proposé différent ne respectant pas cette règle devra être justifiée par le pétitionnaire au regard de l'harmonie de la voie ou du quartier par des raisons architecturales ou techniques. En cas de décrochement entre les <i>bâtiments*</i> qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des <i>bâtiments*</i>, ou encore être implantée entre ces deux limites. S'il n'existe pas d'<i>ordonnement de fait*</i> marquant le caractère de la rue, les <i>constructions*</i> nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 5 mètres de <i>l'alignement*</i> des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Les espaces en <i>retrait*</i> de <i>l'alignement*</i> devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
5.1.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés à <i>l'alignement*</i> . Ces éléments peuvent être clos si nécessaire.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.2	Cas particuliers
5.2.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble
5.2.2	<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 <i>l'alignement*</i> 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.
5.2.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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	
5.3	Règles générales
5.3.1	L'implantation sur la <i>limite séparative*</i> est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec <i>pignons*</i> existant en attente. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la <i>limite séparative*</i> , la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la <i>limite séparative*</i> qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux limites séparatives.
5.3.2	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le <i>nu de la façade*</i> respecte les marges de <i>recul*</i> du présent règlement. Ces éléments peuvent être clos si nécessaire.

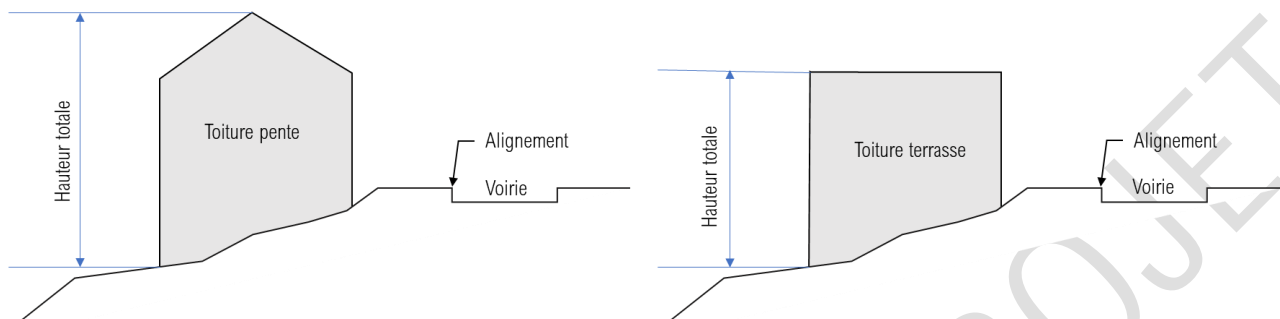
5.4	Cas particuliers
5.4.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble
5.4.2	<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 <i>limite séparative*</i> 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.
5.4.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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	
5.5	Règles générales
5.5.1	Toute <i>construction*</i> , à l'exception de celles précisées dans les cas particuliers, doit être implantés à une distance minimale de 4.00 mètres de toute autre <i>construction*</i> implantée sur la même unité foncière. Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de chaque <i>bâtiment*</i> . Cette règle ne s'applique pas aux <i>constructions*</i> structurellement liées (accolées), partageant une paroi mitoyenne. Un simple élément architectural non structurel ne confère pas le caractère accolé.
5.6	Cas particuliers
5.6.1	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres.

5.6.2	<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.
5.6.3	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une construction, d'une <i>façade*</i> , 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 <i>l'acrotère*</i> , dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i> . Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRI pour le premier plancher.

	
5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
5.8	Règles générales
5.8.1	Dans le secteur UC1 : Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 8.50 mètres (maximum R+1) A l'acrotère*, la <i>hauteur*</i> maximale des constructions* est de 7.50 mètres (maximum R+1) Les surélévations sont possibles uniquement lorsqu'il existe une construction existante implantée sur la <i>limite séparative*</i> d'une <i>hauteur*</i> équivalente à celle de la surélévation projetée et sous réserve du respect des règles du PPRI. Dans les secteurs UC2 et UC3 : Les surélévations sont interdites, les <i>hauteurs*</i> des <i>constructions existantes*</i> à la date d'approbation de la révision du PLU constituent les <i>hauteurs*</i> maximales autorisées. Elles sont possibles lorsqu'il existe une construction existante implantée sur la <i>limite séparative*</i> d'une <i>hauteur*</i> équivalente à celle de la surélévation projetée et sous réserve du respect des règles du PPRI. Dans le secteur UC4 : Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 11.50 mètres (maximum R+2) A l'acrotère*, la <i>hauteur*</i> maximale des constructions* est de 9.50 mètres (maximum R+2)

5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La <i>hauteur*</i> n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de <i>hauteur*</i> de +0.50m.
5.9.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	La <i>hauteur*</i> des <i>constructions*</i> de faible emprise (inférieure à 10m ² de <i>surface de plancher*</i>) est limitée à 3.50 mètres.

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments*</i> 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.
6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

6.1.3	- 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 <i>constructions*</i> ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...). - 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions*</i> du risque incendie.
6.2	Toitures
6.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 20 et 35% - maximum quatre pans Les toitures terrasses sont autorisées.
6.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Matériaux naturels (bois, pierre, végétalisation...) et des couleurs sobres et discrètes pour les autres types de toiture autorisées (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire). Les parties étanchées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
6.2.3	<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 <i>acrotère*</i> suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'<i>espace public*</i> situé aux <i>abords immédiats*</i> du projet.

6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. En bordure de voie, aucune <i>façade*</i> aveugle ne sera admise.
6.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie.
6.4	Façades* Toutes les <i>façades*</i> 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 <i>constructions*</i> en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les <i>pignons*</i> sont à traiter avec une qualité homogène.
6.4.1	<i>Matériaux</i>
	- Enduits gratté fin ou taloché - Bardages bois, métalliques ou composites - Parements pierre sur moins de 30% de la superficie de la <i>façade*</i> Des matériaux de <i>façade*</i> différents peuvent être autorisés pour les <i>bâtiments*</i> existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
6.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

6.5	Clôtures* Pour rappel : - L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures*</i> doivent respecter le règlement du PPRI La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'<i>emprise publique*</i> qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel*</i> pour les <i>clôtures*</i> en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i> - <i>Hauteur*</i> maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : Les <i>clôtures*</i> devront prendre la forme d'un grillage simple. Les <i>clôtures*</i> peuvent être doublées d'une haie végétale d'une <i>hauteur*</i> maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures*</i> doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - 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

6.5.2	<i>Limites séparatives</i> - <i>Hauteur*</i> maximale : 2.00m - Aspect / matériaux / couleurs : Les <i>clôtures*</i> 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 <i>limite séparative*</i>. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives.
6.6	Enseignes 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 <i>façade*</i>. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des <i>façades*</i>. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
6.7	Eléments techniques*
6.7.1	- 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 <i>façades*</i>, aux <i>clôtures*</i> et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades*</i> 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...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la <i>façade*</i> ou intégrées dans le bâti.
6.8	Cas particuliers
6.8.1	<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.

6.8.2	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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.
6.8.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	les dispositions architecturales relatives aux <i>façades*</i> , menuiseries, ouvertures et toitures peuvent être adaptées pour les projets s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) et/ou contemporaine. Le dossier doit justifier cet engagement, l'intégration architecturale du projet, et les adaptations justifiées par les contraintes bioclimatiques.

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

7.1	Espaces libres ou non bâtis* / Espaces publics
	Les <i>espaces libres*</i> de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, au maintien du cycle de l'eau (infiltration) et d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes : - les espaces devront être plantés préférentiellement à l'aide d'<i>arbres de haute tige*</i> y compris les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'<i>espace public*</i>...) - Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes.
7.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles
	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des <i>clôtures*</i> ...
7.3	Imperméabilisation des sols
	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.

	Chaque <i>unité foncière</i>* devra présenter à minima 10% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • <i>pleine terre</i>* : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 100m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 100 m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 = 100m² de surface non imperméabilisée - 200 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100 m² de surface non imperméabilisée - 50m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100m² de surface non imperméabilisée
--	--

8. STATIONNEMENT

	Règles générales
8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i>* et installations, doit être assuré : - sur le <i>terrain d'assiette</i>* en dehors des voies de <i>desserte</i>* - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
8.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la <i>surface de plancher</i> * sera arrondi au nombre supérieur
8.3	Au sens du présent règlement, une <i>place commandée</i> * est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la <i>sous destination</i> * « <i>Logement</i> * ».
8.4	La suppression d'une ou plusieurs places assurant la conformité de la construction aux règles du présent règlement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
8.5	La règle applicable aux <i>constructions</i> * ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
8.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

8.7	Pour l'ensemble des destinations hors <i>logements*</i> , 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.
8.8	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 <i>mutualisation*</i> de tout ou partie des aires de stationnement.
8.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de <i>rénovation*</i>, surélévation, aménagement et/ou <i>extension*</i> 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 m² de <i>surface de plancher*</i> et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux <i>logements*</i>. 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 <i>constructions*</i> inaccessibles en véhicule.
8.10	Lors d'un <i>changement de destination*</i>, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les <i>constructions*</i> inaccessibles en véhicule.
8.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un <i>accès*</i> , direct ou par l'intermédiaire d'une <i>servitude*</i> de passage, à une voie circulée.
8.12	Les parkings privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en <i>recul*</i> de 5.00 mètres.
8.13	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Normes de stationnement		
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 :		
Destination ou sous destination*	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
<i>Exploitation agricole*</i>	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
<i>Logement*</i>	Par tranche de 60m ² de <i>surface de plancher*</i> : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de <i>logement*</i>
<i>Artisanat et commerce de détail*</i> <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle*</i>	Néant	Minimum 2 places
<i>Restauration*</i>	Néant	Minimum 2 places
<i>Centre de congrès et d'exposition*</i>	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
<i>Hébergement hôtelier et touristique*</i>	Pour 3 chambres ou 3 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
<i>Bureaux*</i> et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m ² de <i>surface de plancher*</i> : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
<i>Entrepôt*</i>	Minimum 1 place	Néant

III # UC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès*</i> à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès*</i> et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès*</i> 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.
9.4	Les <i>accès*</i> 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.
9.5	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 <i>limite séparative*</i> , il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès*</i> sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude*</i> de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. De même, tout <i>accès*</i> au domaine fluvial est interdit à l'exception des <i>accès*</i> 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 <i>accès*</i> 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

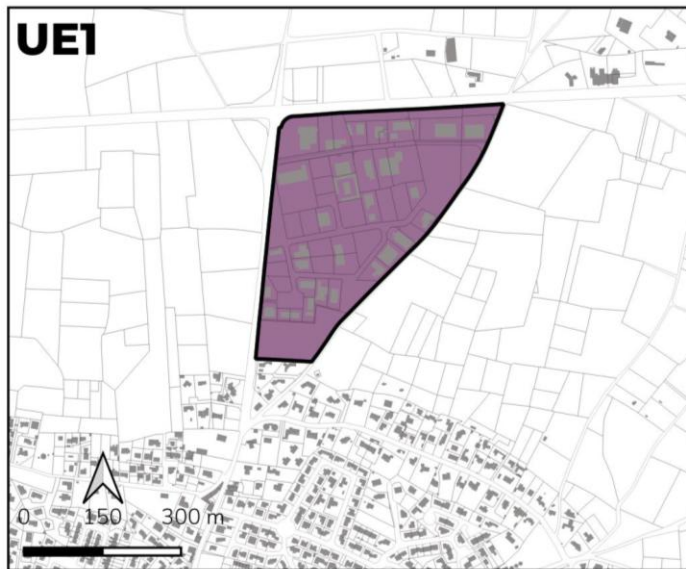
	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
10.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
10.2	Assainissement 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. 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux d'<i>eaux pluviales*</i>.
10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	<i>Généralités</i>
	Les <i>eaux pluviales*</i> doivent être totalement gérées sur l'<i>unité foncière*</i> du projet via des dispositifs d'infiltration (<i>noue*</i>, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces dispositifs doivent : - traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé. - permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC... Dans cet objectif, chaque <i>unité foncière*</i> devra prévoir un espace de stockage des <i>eaux pluviales*</i> d'une capacité minimale de 1.00m³. Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées : - Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration - Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...)

	- Lorsque la gestion des <i>eaux pluviales</i>* a été définie dans le cadre d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble</i>* ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'<i>extension</i>*, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'eaux pluviales produit, une gestion des eaux pluviales à la parcelle est privilégiée) - Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants - Lorsque, pour une <i>extension</i>* verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'<i>emprise au sol</i>* de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou <i>extension</i>*, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.
10.3.2	Piscines Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'<i>eaux pluviales</i>* ou vers un réseau de <i>fossés</i>* suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'<i>eaux pluviales</i>*, 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.
10.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux <i>bâtiments</i>*, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions</i>* 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 <i>bâtiments</i>* existants.

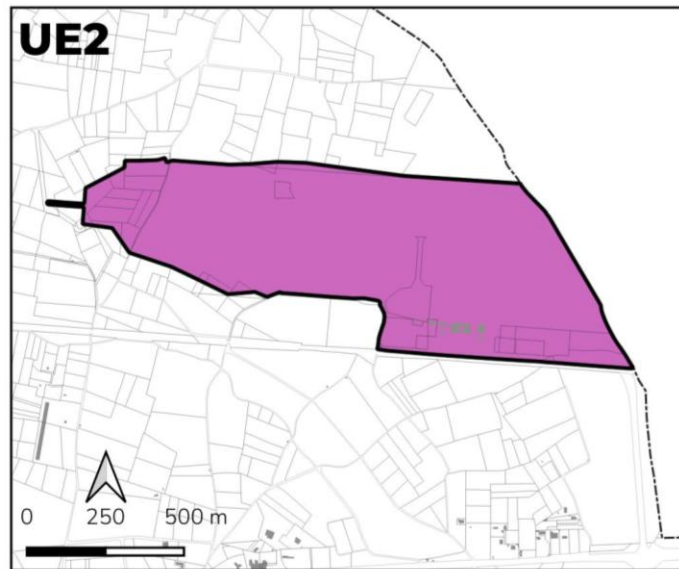
10.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Les porteurs de projet devront se rapprocher des services gestionnaires afin de déterminer les modes de collecte et de tri qui devront être mis en œuvre en fonction de la taille et de 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, <i>gabarit*</i>, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
10.6	Réseaux incendie - 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.

ZONE UE

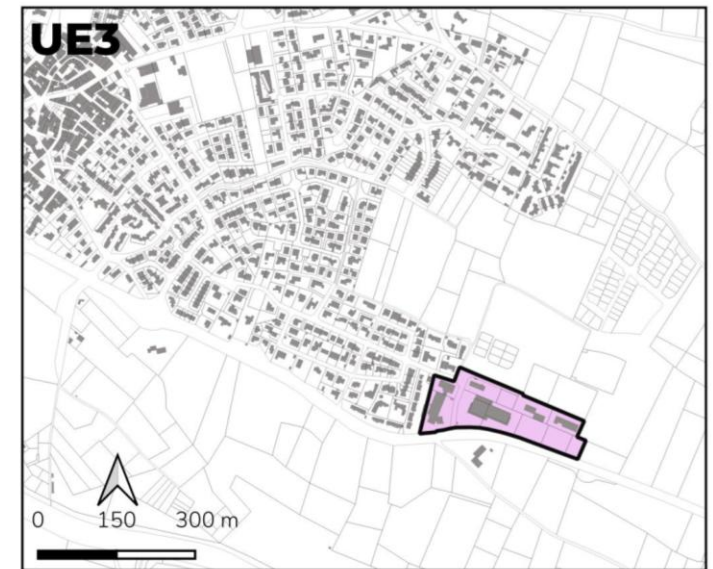
- UE1** Zone d'activité du Puech
- UE2** Aéroport
- UE3** Zone commerciale



Secteur Village



Secteur Aéroport



Secteur Village

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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées			Autorisées sous conditions			Interdites		
		UE1	UE2	UE3	UE1	UE2	UE3	UE1	UE2	UE3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Exploitation forestière	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Habitation	Logement	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐
	Hébergement	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
	Restauration	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Commerce de gros	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Cinéma	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Hôtels	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐
	Autres hébergements touristiques	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐
	Salles d'art et de spectacles	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Equipements sportifs	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Lieux de culte	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Autres équipements recevant du public	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒
	Entrepôt	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒
	Bureau	☒	☐	☒	☐	☒	☐	☐	☐	☐
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒

Destinations	Sous-destinations	Autorisées			Autorisées sous conditions			Interdites		
		UE1	UE2	UE3	UE1	UE2	UE3	UE1	UE2	UE3
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	UE1	UE2	UE3
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 ² correspondant à une seule unité d'habitation.		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 ² correspondant à une seule unité d'habitation.
Artisanat et commerce de détail	Les activités commerciales sont autorisées uniquement : 1/ si elles sont en lien directe avec une activité de production ou une activité artisanale présente sur la zone	Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	Les activités commerciales sont autorisées uniquement si elles présentent une surface maximale de 300m ² . Les extensions des équipements commerciaux sont limitées à 20% de la surface de vente existante et sont

	2/ si elles ne concurrencent pas le commerce de quotidienneté* du centre-ville 3/ ou si elles présentent une surface minimale de 250m² <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>		conditionnées à un projet de modernisation/requalification de l'ensemble du bâtiment commercial.
Restauration		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	

Commerce de gros			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		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	
Hôtels et autres hébergements touristiques		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	
Autres équipements recevant du public		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	

Industrie		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	
Entrepôt		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	
Bureau		Uniquement les constructions strictement liées et nécessaires au fonctionnement ou à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc »	

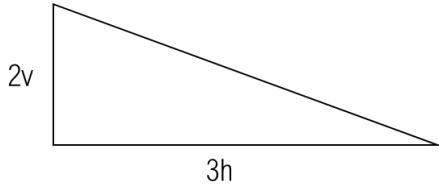
3. AUTRES INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En zones UE1, UE2 et UE3, sont interdits :

- Les *habitations légères de loisir (HLL)**
- Les terrains de *camping et de caravanning**
- 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 lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leur utilisateur.
- 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.

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UE1	UE2	UE3
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte*</i> par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public*</i>, - À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Illustration pente maximale 3h/2v 	☒	☒	☒
<i>Installations classées*</i> pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - qu'elles soient compatibles avec la proximité de <i>logements*</i>,	☒	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UE1	UE2	UE3
	- que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant			
<i>Extension*</i> ou modification des <i>bâtiments*</i> existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - que les <i>extensions*</i> et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances notables pour les <i>bâtiments*</i> non compatibles avec la vocation de la zone	☒	☒	☒
<i>Annexes*</i>	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de <i>hauteur*</i> hors tout, b. De ne pas dépasser 20 m² d'emprise ; c. D'être en harmonie avec la construction principale ; d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ; e. De ne pas servir d'habitation	☒	☐	☒

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

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.1.2	S'il y a le long de certaines voies un <i>ordonnement de fait*</i> des <i>bâtiments*</i> existants différent de l'<i>alignement*</i> et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnement. Dans ce cadre toute nouvelle construction devra s'aligner avec le ou les bâtiments existants sur l'une ou l'autre des parcelles contigües. Tout retrait proposé différent ne respectant pas cette règle devra être justifiée par le pétitionnaire au regard de l'harmonie de la voie ou du quartier par des raisons architecturales ou techniques. En cas de décrochement entre les <i>bâtiments*</i> qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des <i>bâtiments*</i>, ou encore être implantée entre ces deux limites. S'il n'existe pas d'<i>ordonnement de fait*</i> marquant le caractère de la rue, les <i>constructions*</i> nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 6 mètres de l'<i>alignement*</i> 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 <i>retrait*</i> de l'<i>alignement*</i> devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.
5.1.3	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 <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés à l' <i>alignement*</i> .

5.2	Cas particuliers
5.2.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble
5.2.2	<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' <i>alignement*</i> 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.
5.2.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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	
5.3	Règles générales
5.3.1	L'implantation sur la <i>limite séparative*</i> est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec <i>pignon*</i> existant en attente. Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la <i>limite séparative*</i> qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
5.3.2	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le <i>nu de la façade*</i> respecte les marges de <i>recul*</i> du présent règlement.

5.4	Cas particuliers
5.4.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble
5.4.2	<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 <i>limite séparative*</i> 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.
5.4.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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	
5.5	Règles générales
5.5.1	Toute <i>construction*</i> , à l'exception de celles précisées dans les cas particuliers, doit être implantés à une distance minimale de 5.00 mètres de toute autre <i>construction*</i> implantée sur la même unité foncière. Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de chaque <i>bâtiment*</i> . Cette règle ne s'applique pas aux <i>constructions*</i> structurellement liées (accolées), partageant une paroi mitoyenne. Un simple élément architectural non structurel ne confère pas le caractère accolé.

5.6	Cas particuliers
5.6.1	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres.
5.6.2	<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.
5.6.3	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble

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

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une construction, d'une <i>façade*</i> , 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' <i>acrotère*</i> , dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i> . Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRI pour le premier plancher.

5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
5.8	Règles générales
5.8.1	En UE1 et en UE3 : Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 10.00 mètres (maximum R+1) excepté le long de l'avenue du Stade et de la RD612 où la <i>hauteur*</i> est limitée à 7.50m. A l'acrotère*, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 7.00 mètres (maximum R+1) En UE2, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 14,00 mètres.
5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La <i>hauteur*</i> n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de <i>hauteur*</i> de +0.50m.

5.9.3	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	La <i>hauteur*</i> des <i>constructions*</i> de faible emprise (inférieure à 10m ² de <i>surface de plancher*</i>) est limitée à 3.50 mètres.

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments*</i> 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.
6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
6.1.3	- 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 <i>constructions*</i> ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...). 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions*</i> du risque incendie.

6.2	Toitures
6.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Sont admis : - Les toitures en tuiles présentant une pente comprise entre 20 et 35% / maximum quatre pans - Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non sur maximum 30% de la surface totale de la toiture - Les toitures en zinc ou cuivre - Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.
6.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Matériaux naturels (bois, pierre, végétalisation...) et des couleurs sobres et discrètes pour les autres types de toiture autorisées (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire). Les parties étanchées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
6.2.3	<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 <i>acrotère</i>* suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'<i>espace public</i>* situé aux <i>abords immédiats</i>* du projet.
6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite. En bordure de voie, aucune <i>façade</i>* aveugle ne sera admise.
6.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie.

6.4	Façades* Toutes les <i>façades*</i> 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 <i>constructions*</i> en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les <i>pignons*</i> sont à traiter avec une qualité homogène.
6.4.1	Matériaux 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 <i>retraits*</i> des <i>façades*</i>, 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
6.4.2	Couleur Couleurs sombres ou neutres pour les bardages métalliques ou composites. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes

6.5	Clôtures* Pour rappel : - L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures*</i> doivent respecter le règlement du PPRi La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'<i>emprise publique*</i> qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel*</i> pour les <i>clôtures*</i> en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Dans le secteur UE2, les <i>clôtures*</i> doivent être implantées en dehors du domaine ferroviaire.
-----	---

6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i> - Hauteur maximale : 1.80m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité). - Aspect / matériaux / couleurs : Les <i>clôtures</i>* devront prendre la forme d'un mur plein (max 1.80m) ou d'un mur bahut (0.80m) surmontés d'un grillage (max 1.00m). Les <i>clôtures</i>* peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la limite. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures</i>* doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - 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 brique...).
6.5.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 2.00m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité). - Aspect / matériaux / couleurs : Les <i>clôtures</i>* devront prendre la forme d'un mur plein (max 2.00m), d'un mur bahut (0.80m) surmontés d'un grillage ou d'un grillage simple (max 1.20m). Les <i>clôtures</i>* peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la <i>limite séparative</i>*. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
6.6	Zones de stockage extérieur La hauteur des stockages extérieurs ne peut excéder 4 mètres. Ils doivent impérativement être invisible depuis l'<i>espace public</i>* et être masqués par des végétaux, haies, arbres à feuillages persistants, pare vue bois ou métallique en harmonie avec la <i>façade</i>*. Les stockages sont notamment interdits dans les marges de <i>recul</i>* par rapport au RD612, RD37 et RD37E15.

6.7	Enseignes
	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 <i>façade</i>*. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des <i>façades</i>*. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.
6.8	Eléments techniques*
6.8.1	- 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 <i>façades</i>*, aux <i>clôtures</i>* et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades</i>* 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...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la <i>façade</i>* ou intégrées dans le bâti.
6.9	Cas particuliers
6.9.1	<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.
6.9.2	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les <i>constructions</i> * générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol</i> * et d'une <i>hauteur</i> * 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.
6.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales relatives aux <i>façades</i> *, menuiseries, ouvertures et toitures peuvent être adaptées pour les projets s'inscrivant dans une démarche de Haute Qualité Environnementale (HQE) et/ou contemporaine. Le dossier doit justifier cet engagement, l'intégration architecturale du projet, et les adaptations justifiées par les contraintes bioclimatiques.

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

7.1	Espaces libres ou non bâtis* / Espaces publics Les <i>espaces libres</i>* de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, au maintien du cycle de l'eau (infiltration) et d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes : - Les espaces devront être plantés préférentiellement à l'aide d'<i>arbres de haute tige</i>* y compris les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'<i>espace public</i>*...) - Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes.
7.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des <i>clôtures</i>*...
7.3	Imperméabilisation des sols 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. Chaque <i>unité foncière</i>* devra présenter à minima 10% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • <i>pleine terre</i>* : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 100m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 100 m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 = 100m² de surface non imperméabilisée - 200 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100 m² de surface non imperméabilisée - 50m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 100m² de surface non imperméabilisée

7.4	Eléments protégés au titre du L151-19 du code l'urbanisme Patrimoine paysager Les terrains cultivés, les alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame verte doit être préservés. Ils ne peuvent être bâtis ou aménagés et doivent être préservés dans leur format. Les arbres existants doivent être maintenus. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Les aménagements nécessaires à la gestion des <i>eaux pluviales</i>* et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
-----	---

8. STATIONNEMENT

	Règles générales
8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i>* et installations, doit être assuré : - sur le <i>terrain d'assiette</i>* en dehors des voies de <i>desserte</i>* - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
8.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la <i>surface de plancher</i> * sera arrondi au nombre supérieur
8.3	Au sens du présent règlement, une <i>place commandée</i> * est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la <i>sous destination</i> * « <i>Logement</i> * ».
8.4	La suppression d'une ou plusieurs places assurant la conformité de la construction aux règles du présent règlement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
8.5	La règle applicable aux <i>constructions</i> * ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
8.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.

8.7	Pour l'ensemble des destinations hors <i>logement</i> *, 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.
8.8	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 <i>mutualisation</i> * de tout ou partie des aires de stationnement.
8.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de <i>rénovation</i> *, surélévation, aménagement et/ou <i>extension</i> * 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 ² de <i>surface de plancher</i> * et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux <i>logements</i> *. 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.
8.10	Lors d'un <i>changement de destination</i> *, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
8.11	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Normes de stationnement		
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 :		
Destination ou sous destination*	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
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 ² de <i>surface de plancher</i> * : 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 ² de surface de vente : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés

<i>Restauration*</i>	Néant	Néant
<i>Commerce de gros*</i>	Nombre de places à adapter aux besoins de la structure (employés et visiteurs) Minimum 3 places	
<i>Hébergement hôtelier et touristique*</i>	Pour 3 chambres ou 3 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
<i>Industrie*</i>	Nombre de places à adapter aux besoins de la structure (employés et visiteurs) Minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
<i>Entrepôt*</i>	Nombre de places à adapter aux besoins de la structure (employés et visiteurs) Minimum 3 places	1 place pour 5 emplacements motorisés
<i>Bureaux*</i> et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de <i>surface de plancher*</i> : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

III # UE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès*</i> à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès*</i> et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès*</i> 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.
9.4	Les <i>accès*</i> 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.

9.5	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 <i>limite séparative</i>*, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès</i>* sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude</i>* 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

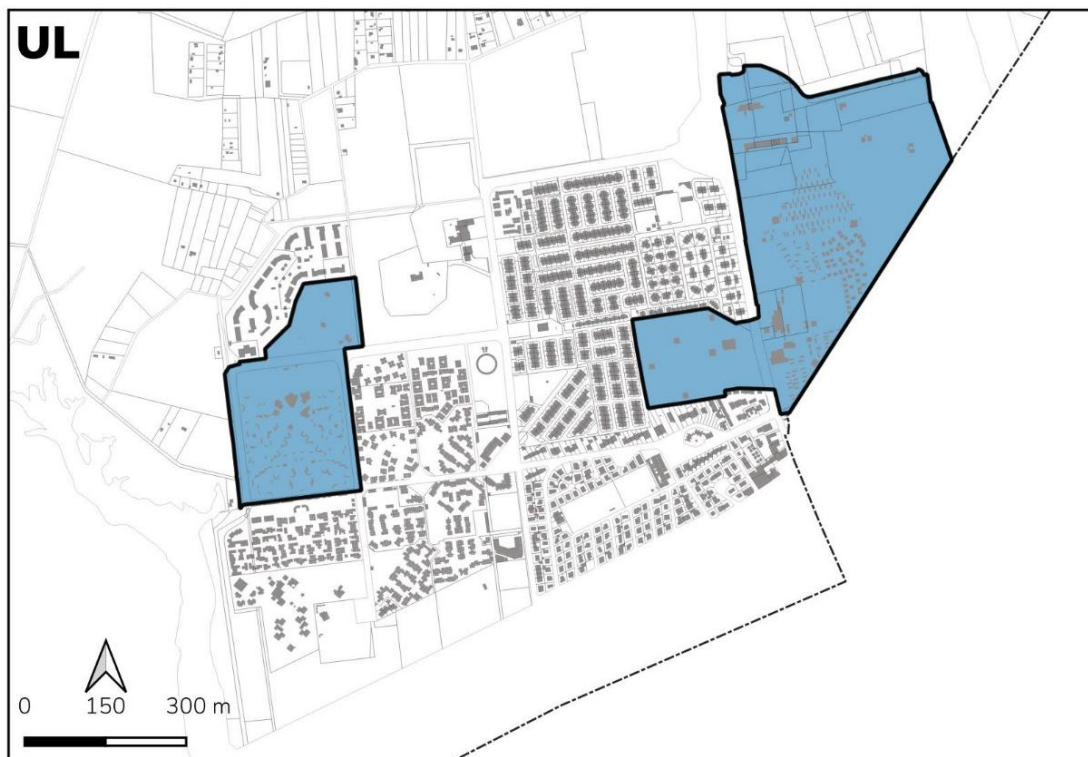
	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
10.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
10.2	Assainissement 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. 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.

	L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux d' <i>eaux pluviales*</i> .
10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	<i>Généralités</i>
	Les <i>eaux pluviales*</i> doivent être totalement gérées sur l'<i>unité foncière*</i> du projet via des dispositifs d'infiltration (<i>noue*</i>, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces dispositifs doivent : - traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé. - permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC... Dans cet objectif, chaque <i>unité foncière*</i> devra prévoir un espace de stockage des <i>eaux pluviales*</i> d'une capacité minimale de 1.00m³. Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dûment démontrées : - Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration - Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...) - Lorsque la gestion des <i>eaux pluviales*</i> a été définie dans le cadre d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble*</i> ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'<i>extension*</i>, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'<i>eaux pluviales*</i> produit, une gestion des <i>eaux pluviales*</i> à la parcelle est privilégiée) - Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants - Lorsque, pour une <i>extension*</i> verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'<i>emprise au sol*</i> de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou <i>extension*</i>, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.
10.3	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux <i>bâtiments*</i>, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions*</i> 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 <i>bâtiments</i> * existants.
10.4	Collecte des déchets - 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, <i>gabarit</i>*, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
10.5	Réseaux incendie - 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.

ZONE UL

UL Secteurs de campings existants



Secteur Plage

PLU Portiragnes – Règlement zone **UL**

[114]

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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées	Autorisées sous conditions	Interdites
		UL	UL	UL
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☒
	Exploitation forestière	☐	☐	☒
Habitation	Logement	☐	☒	☐
	Hébergement	☐	☐	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☒	☐
	Restauration	☐	☒	☐
	Commerce de gros	☐	☐	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☐	☒	☐
	Cinéma	☐	☐	☒
	Hôtels	☐	☒	☐
	Autres hébergements touristiques	☐	☒	☐
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☒	☐	☐
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☒	☐	☐
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☒	☐	☐
	Salles d'art et de spectacles	☒	☐	☐
	Equipements sportifs	☒	☐	☐
	Lieux de culte	☐	☐	☒
	Autres équipements recevant du public	☒	☐	☐
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	☐	☐	☒
	Entrepôt	☐	☐	☒
	Bureau	☐	☒	☐
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☒
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	UL
Logement	Ils devront respecter les conditions suivantes : - Être destinés au logement des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités ; - L'exploitant ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site touristique. La parcelle détachée du site touristique ne devra pas dépasser 500 m².
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,...)
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	Sous réserve que les établissements maîtrisent leur consommation d'eau. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si les volumes maximum définis pour l'établissement sont dépassés.
Bureau	Sous réserve d'être directement lié à l'activité touristique principale (supérette camping,...)

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

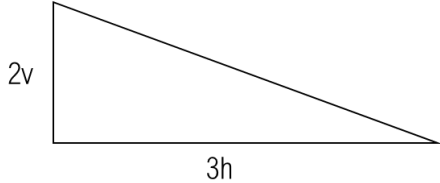
En zone UL sont interdits :

- 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 lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leur utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les éoliennes
- La reconstruction de *bâtiments** démolis ou détruits par des risques naturels, excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UL
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte*</i> par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public*</i>, - À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	UL
	Illustration pente maximale 3h/2v 	
<i>Installations classées*</i> pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - qu'elles soient compatibles avec la proximité de <i>logements*</i>, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion,... - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant	☒
<i>Extension*</i> ou modification des <i>bâtiments*</i> existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à conditions : - Qu'elles respectent les règles du PPRI - Que les extensions et modifications soient compatibles en termes de proportion et d'aspect extérieur avec les milieux environnants - 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 - Qu'elles ne créent de logements supplémentaires	☒

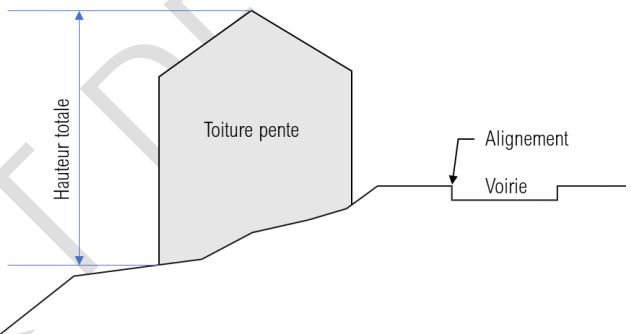
II # UL- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.1.2	Les <i>constructions*</i> nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 6 mètres de l' <i>alignement*</i> 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 <i>retrait*</i> de l' <i>alignement*</i> devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.
5.1.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés à l' <i>alignement*</i> .
5.2	Cas particuliers
5.2.1	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble
5.2.2	<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' <i>alignement*</i> 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	
5.3	Règles générales
5.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la <i>limite séparative</i> * qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 5.00 mètres.
5.3.2	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades</i> * par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul</i> * (max 1.00m) si les <i>bâtiments</i> * ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le <i>nu de la façade</i> * respecte les marges de <i>recul</i> * du présent règlement.
5.4	Cas particuliers
5.4.1	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit</i> * 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 <i>gabarit</i>* de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit</i>* de l'immeuble
5.4.2	<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 <i>limite séparative</i> * 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 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
5.5	Règles générales Néant.
5.6	Cas particuliers Néant

EMPRISE AU SOL	
	Néant
HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une <i>construction*</i>, d'une <i>façade*</i>, 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'<i>acrotère*</i>, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i>. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRI pour le premier plancher.
	
5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
5.8	Règles générales
5.8.1	Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 4.00 mètres

5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	La <i>hauteur*</i> n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble - permettent l'amélioration de la performance énergétique de la construction dans la limite d'une majoration de <i>hauteur*</i> de +0.50m.

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments*</i> 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.
6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
6.1.3	- 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 <i>constructions*</i> ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...). - 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions*</i> du risque incendie.

6.2	Toitures
6.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les types de toiture ne sont pas réglementés mais ils doivent garantir une intégration paysagère optimale.
6.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Matériaux naturels (bois, pierre, végétalisation...) et matériaux présentant des couleurs sobres et discrètes pour les autres types de toiture (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire). Les parties étanchées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
6.2.3	<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 <i>acrotère</i> * suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l' <i>espace public</i> * situé aux <i>abords immédiats</i> * du projet.
6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. En bordure de voie, aucune <i>façade</i> * aveugle ne sera admise.
6.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Néant
6.4	Façades*
	Toutes les <i>façades</i> * 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 <i>constructions</i> * en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les <i>pignons</i> * sont à traiter avec une qualité homogène.

6.4.1	Matériaux Les matériaux ne sont pas réglementés mais ils doivent garantir une intégration paysagère optimale. L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
6.4.2	Couleur Couleurs sombres ou neutres pour les bardages métalliques ou composites. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes
6.5	Clôtures* Pour rappel : - L'édification de <i>clôture*</i> est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures*</i> doivent respecter le règlement du PPRI La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'<i>emprise publique*</i> qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel*</i> pour les <i>clôtures*</i> en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie. Les <i>clôtures*</i> devront faire l'objet d'un système architectural et paysager visant à limiter les nuisances visuelles.

6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i> - Hauteur maximale : 1.80m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de lisibilité). - Aspect / matériaux / couleurs : Non réglementé - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures*</i> doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, pvc de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse brique...).
6.5.2	<i>Limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m. Cette hauteur maximale peut être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de lisibilité). - Aspect / matériaux / couleurs : Non réglementé - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse brique).
6.6	Enseignes 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 <i>façade*</i>. Les enseignes représenteront un maximum de 10% de la superficie des <i>façades*</i>. Leur uniformité sera recherchée à l'échelle de chaque zone.

6.7	Eléments techniques*
6.7.1	- 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 <i>façades*</i>, aux <i>clôtures*</i> et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades*</i> 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...) - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la <i>façade*</i> ou intégrées dans le bâti.
6.8	Cas particuliers
6.8.1	<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

7.1	Espaces libres ou non bâtis* / Espaces publics Les <i>espaces libres*</i> de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, au maintien du cycle de l'eau (infiltration) et d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes : - Les espaces devront être plantés préférentiellement à l'aide d'<i>arbres de haute tige*</i> y compris les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'<i>espace public*</i>...) - Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes. L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment : - De la topographie - Des masses boisées et des plantations d'alignement présentant un intérêt paysager ou écologique
-----	--

	- De l'organisation du bâti devant permettre de préserver les vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies
7.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des <i>clôtures</i> *...
7.3	Éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme Les zones humides identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue doivent être préservées. Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

8. STATIONNEMENT

	Règles générales
8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i> * et installations, doit être assuré : - sur le <i>terrain d'assiette</i> * en dehors des voies de <i>desserte</i> * - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
8.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la <i>surface de plancher</i> * sera arrondi au nombre supérieur
8.3	Au sens du présent règlement, une <i>place commandée</i> * est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la <i>sous destination</i> * « <i>Logement</i> * ».
8.4	La suppression d'une ou plusieurs places assurant la conformité de la construction aux règles du présent règlement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
8.5	La règle applicable aux <i>constructions</i> * ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.

8.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
8.7	Pour l'ensemble des destinations hors <i>logements</i> *, 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.
8.8	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 <i>mutualisation</i> * de tout ou partie des aires de stationnement.
8.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de <i>rénovation</i> *, surélévation, aménagement et/ou <i>extension</i> * 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 ² de <i>surface de plancher</i> * et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux <i>logements</i> *. 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.
8.10	Lors d'un <i>changement de destination</i> *, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
8.11	Le stationnement est interdit dans les marges de <i>recul</i> *.
8.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Normes de stationnement		
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 :		
Destination ou sous destination*	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
<i>Logement</i> *	Par tranche de 60m ² de <i>surface de plancher</i> * : 1 place	1 par unité de <i>logement</i> *
<i>Artisanat et commerce de détail</i> * <i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i> *	Néant	Minimum 3 places

<i>Restauration*</i>	Néant	Minimum 3 places
<i>Hébergement hôtelier et touristique*</i>	Pour 3 chambres ou 3 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
<i>Bureaux*</i> et professions libérales	Par tranche entamée de 100 m2 de <i>surface de plancher*</i> : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

III # UL - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès*</i> à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès*</i> et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès*</i> 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.
9.4	Les <i>accès*</i> 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.
9.5	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 <i>limite séparative*</i> , il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès*</i> sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude*</i> 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...
10.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
10.2	Assainissement 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. 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés* ou réseaux d'eaux pluviales*.
10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	Généralités
	Les eaux pluviales* doivent être totalement gérées sur l'unité foncière* du projet via des dispositifs d'infiltration (noue*, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces dispositifs doivent : - traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé.

	- permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC... Dans cet objectif, chaque <i>unité foncière*</i> devra prévoir un espace de stockage des <i>eaux pluviales*</i> d'une capacité minimale de 1.00m³. Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées : - Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration - Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...) - Lorsque la gestion des <i>eaux pluviales*</i> a été définie dans le cadre d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble*</i> ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'<i>extension*</i>, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'<i>eaux pluviales*</i> produit, une gestion des <i>eaux pluviales*</i> à la parcelle est privilégiée) - Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants - Lorsque, pour une <i>extension*</i> verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'<i>emprise au sol*</i> de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou <i>extension*</i>, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.
10.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'<i>eaux pluviales*</i> ou vers un réseau de <i>fossés*</i> suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'<i>eaux pluviales*</i>, 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.

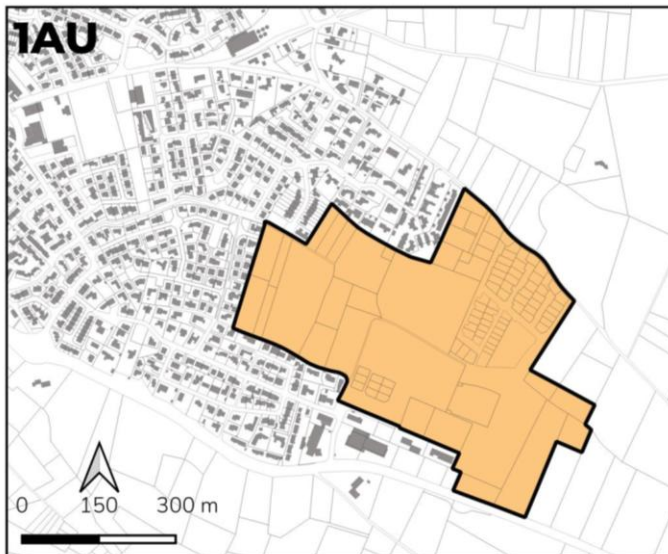
10.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux <i>bâtiments</i>*, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions</i>* aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération 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 <i>bâtiments</i>* existants.
10.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Les porteurs de projet devront 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, <i>gabarit</i>*, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
10.6	Réseaux incendie - 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.

ZONE AU

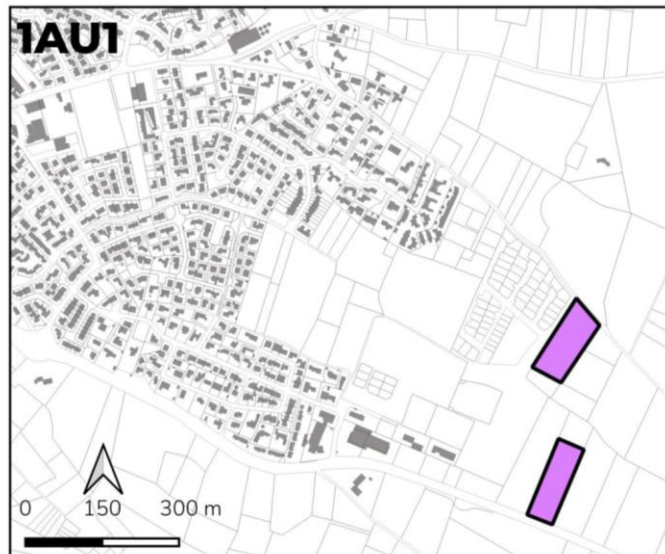
1AU Zone à urbaniser / ZAC Saint Anne

1AU1 Zone à urbaniser / Equipements

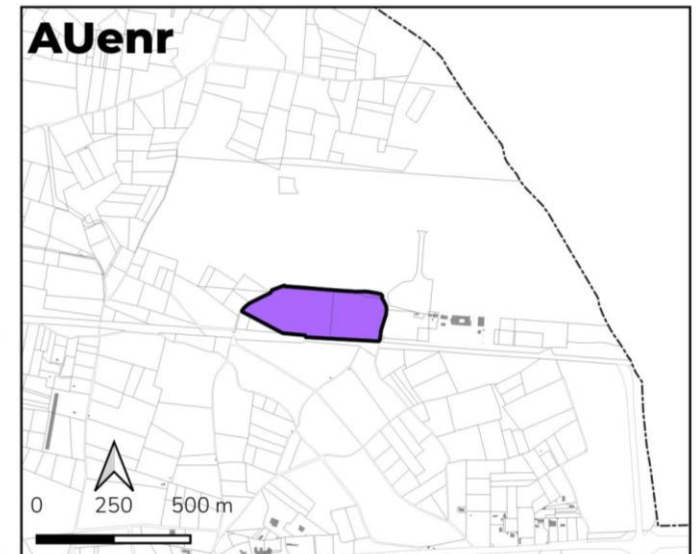
AUenr Zone à urbaniser / Energie renouvelable destinée à alimenter l'aéroport



Secteur Village



Secteur Village



Secteur Aéroport

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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées			Autorisées sous conditions			Interdites		
		1AU	1AU1	AUenr	1AU	1AU1	AUenr	1AU	1AU1	AUenr
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Exploitation forestière	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Habitation	Logement	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒	☒
	Hébergement	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒
	Restauration	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Commerce de gros	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Cinéma	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Hôtels	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Autres hébergements touristiques	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒
	Salles d'art et de spectacles	☐	☐	☐	☐	☒	☐	☒	☐	☒
	Equipements sportifs	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒
	Lieux de culte	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Autres équipements recevant du public	☒	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☒
	Industrie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Entrepôt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Bureau	☒	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	1AU	1AU1	AUenr
Logement	Autorisé sous réserve que 25% des logements créés correspondent à des logements locatifs sociaux		
Artisanat et commerce de détail		Uniquement s'ils constituent le prolongement direct d'un équipement implanté dans la zone et que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		Autorisé sous réserve que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque inondation	
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Uniquement s'ils sont dédiés à la production d'énergie renouvelable (exemple : parc photovoltaïque) et sous réserve qu'ils respectent les dispositions de l'arrêté du 29/12/2023 permettant leur exemption du calcul de la consommation d'espaces agricoles

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		Autorisé sous réserve que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque inondation	
Salles d'art et de spectacles		Autorisé sous réserve que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque inondation	
Equipements sportifs		Autorisé sous réserve que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque inondation	
Autres équipements recevant du public		Autorisé sous réserve que leurs caractéristiques soient compatibles avec le risque inondation	

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

En zones AU1, 1AU1 et AUenr, sont interdits :

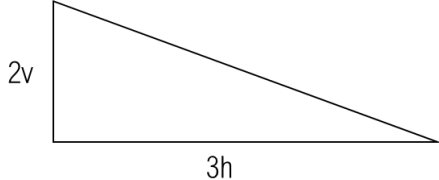
- Les *habitations légères de loisir (HLL)**
- Les parcs résidentiels de loisir (PRL)
- Les terrains de *camping et de caravaning**
- Les installations des caravanes hors terrains aménagés ainsi que le stationnement isolé de caravanes (sauf dans les *bâtiments** sur le terrain où est implantée la résidence 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 lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leur utilisateur
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les éoliennes

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	1AU	1AU1	AUenr
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte</i>* par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public</i>*, - À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Dans le périmètre de protection du cimetière, les affouillements et exhaussements doivent obtenir l'accord préalable des autorités compétentes.	☒	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	1AU	1AU1	AUenr
	Illustration pente maximale 3h/2v 			
<i>Installations classées*</i> pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - qu'elles soient compatibles avec la proximité de <i>logements*</i>, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ... - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant	☒	☒	☒
<i>Annexes*</i>	Elles sont autorisées à conditions : - De ne pas dépasser 3.50 mètres de <i>hauteur*</i> hors tout, - De ne pas dépasser 20 m² d'emprise ; - D'être en harmonie avec la construction principale ; - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UA ; - De ne pas servir d'habitation Un maximum de deux <i>annexes*</i> est autorisé par unité de <i>logement*</i>.	☒	☒	☐
Piscines	Les piscines sont admises sous conditions que le bord du bassin soit implanté à 0.80 mètre minimum de l'<i>alignement*</i> des voies publiques ou privées desservant les <i>constructions*</i> et des autres emprises publiques et à 0.80 mètre minimum des autres limites séparatives. Les piscines devront présenter une superficie maximale de 25m². Leur superficie n'est pas limitée sur les unités	☒	☐	☐

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	1AU	1AU1	AUenr
	foncières pouvant justifier de 30% d'espaces verts en <i>pleine terre</i> *, leur volume est toutefois limité à 50m ³ .			

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

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade</i> *. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies</i> * et débords.
5.1.2	Les <i>constructions</i>* nouvelles ne pourront être édifiées à moins de 3 mètres de l'<i>alignement</i>* des voies et places existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique. Les espaces en <i>retrait</i>* de l'<i>alignement</i>* devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
5.1.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades</i> * par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul</i> * (max 1.00m) si les <i>bâtiments</i> * ne sont pas déjà implantés à l' <i>alignement</i> *.

5.2	Cas particuliers
5.2.1	<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' <i>alignement*</i> 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.
5.2.2	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
5.2.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble*</i>
	Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les <i>opérations d'aménagement d'ensemble*</i> notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

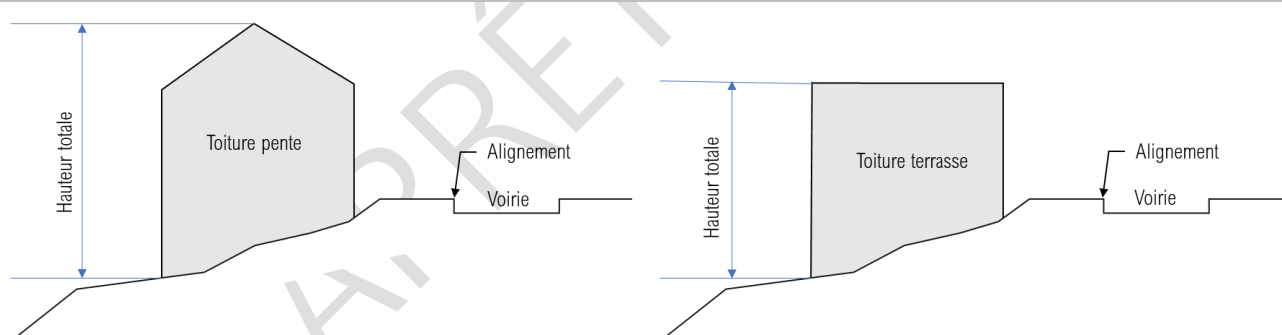
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
5.3	Règles générales
5.3.1	L'implantation sur la <i>limite séparative*</i> est imposée lorsque sur la parcelle voisine il existe un bâtiment avec <i>pignons*</i> existant en attente. Si le bâtiment n'est pas implanté sur la <i>limite séparative*</i>, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la <i>limite séparative*</i> qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres. Cette règle ne s'applique pas pour les piscines dont le bord du bassin doit respecter une distance minimale de 0.80 mètres par rapport aux limites séparatives.
5.3.2	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le <i>nu de la façade*</i> respecte les marges de <i>recul*</i> du présent règlement.

5.4	Cas particuliers
5.4.1	<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 <i>limite séparative*</i> 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.
5.4.2	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci présentent un aspect extérieur identique ou à minima en harmonie avec la construction principale.
5.4.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble*</i>
	Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les <i>opérations d'aménagement d'ensemble*</i> notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
5.5	Règles générales
5.5.1	Toute <i>construction*</i> , à l'exception de celles précisées dans les cas particuliers, doit être implantés à une distance minimale de 4.00 mètres de toute autre <i>construction*</i> implantée sur la même unité foncière. Cette distance est calculée horizontalement, de tout point de chaque <i>bâtiment*</i> . Cette règle ne s'applique pas aux <i>constructions*</i> structurellement liées (accolées), partageant une paroi mitoyenne. Un simple élément architectural non structurel ne confère pas le caractère accolé.
5.6	Cas particuliers
5.6.1	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> inférieure à 3.50 mètres.
5.6.2	<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.

5.6.3	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble*</i>
	Des conditions différentes d'implantation sont autorisées pour les <i>opérations d'aménagement d'ensemble*</i> notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une <i>construction*</i>, d'une <i>façade*</i>, 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 faîtiage de la construction, ou au sommet de l'<i>acrotère*</i>, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i>. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRI pour le premier plancher.
	

5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
5.8	Règles générales
5.8.1	Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 9.00 mètres (maximum R+1) pour les <i>constructions*</i> présentant une seule unité de <i>logement*</i> . Elle est portée à 12.00m (R+2) pour les <i>constructions*</i> présentant plusieurs unités de <i>logement*</i> . A l'acrotère*, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 7.50 mètres (maximum R+1)
5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La <i>hauteur*</i> maximale est limitée à 13.00m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Opérations d'aménagement d'ensemble*</i> Des conditions différentes de <i>hauteur*</i> sont autorisées pour les <i>opérations d'aménagement d'ensemble*</i> notamment le long des voies internes des opérations lorsqu'elles sont justifiées par un parti pris architectural.

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments</i> * 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.
6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
6.1.3	Les volumes des <i>constructions</i> * seront simples. Toute imbrication de volumes disparates est à éviter.
6.1.4	- 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 <i>constructions</i>* ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, <i>hauteur</i>* des planchers, report des pièces de vie...). 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions</i>* du risque incendie.

6.2	Toitures
6.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter : - une pente comprise entre 25 et 30% - maximum quatre pans - un pan maximum pour les <i>constructions*</i> à faible volume Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où elles n'excèdent pas 40% de la surface totale pour les <i>constructions*</i> présentant une unité de <i>logement*</i>. Cette proportion peut être portée à 70% pour les <i>constructions*</i> présentant plusieurs unités de <i>logement*</i> ainsi que pour les équipements. Les égouts des toitures ne pourront en aucun cas être réalisés en limite mitoyenne.
6.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur rose unie pour les toitures en pente. Revêtement de couleur claire ou végétalisation pour les toitures terrasses.
6.2.3	<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 <i>acrotère*</i> suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'<i>espace public*</i> situé aux <i>abords immédiats*</i> 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.
6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	<i>Formes</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite. En bordure de voie, aucune <i>façade*</i> aveugle ne sera admise. Les coffres de volets roulants devront obligatoirement être dissimulés à l'intérieur de la construction.

6.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Conforme au nuancier disponible en mairie.
6.4	Façades* Toutes les <i>façades*</i> 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 <i>constructions*</i> en angle ou donnant sur plusieurs voies ainsi que les <i>pignons*</i> sont à traiter avec une qualité homogène.
6.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Béton brut Pierres issues des carrières de la région Bardages bois, métalliques ou composites Des matériaux de <i>façade*</i> différents peuvent être autorisés pour les <i>bâtiments*</i> existants présentant des revêtements patrimoniaux (pierres apparentes, moellons...) L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit
6.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de vert ou de bleu

6.5	Clôtures* Pour rappel : - L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures*</i> doivent respecter le règlement du PPRI La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'<i>emprise publique*</i> qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel*</i> pour les <i>clôtures*</i> en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques</i> - Hauteur maximale : 1.80m - 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 <i>clôtures*</i> 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 <i>façades*</i>. Les murs en pierre existant doivent être reconstitués ou complétés. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures*</i> doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - 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...).

6.5.2	<i>Limites séparatives</i>
	- Hauteur maximale : 1.80m (2.20m en cas de contrainte technique avérée) - Aspect / matériaux / couleurs : Les <i>clôtures</i>* 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 <i>clôtures</i>* peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la <i>limite séparative</i>*. Les murs et murets devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les <i>façades</i>*. - Sont interdits : murs/murets non enduits, matériaux brillants, pvc blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique).
6.6	Eléments techniques*
6.6.1	- 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 <i>façades</i>*, aux <i>clôtures</i>* et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades</i>* 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...) Les groupes de pompes à chaleur seront obligatoirement positionnés en pied de <i>façade</i>* à moins de 1.20m de <i>hauteur</i>* ou dans les combles des <i>constructions</i>*. - Les antennes, locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières apparentes sont interdites. Elles doivent être intégrées au bâti.
6.7	Cas particuliers
6.7.1	<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.

6.7.2	<i>Constructions* de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les <i>constructions*</i> générant moins de 10m ² d' <i>emprise au sol*</i> et d'une <i>hauteur*</i> 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.

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

7.1	Espaces libres ou non bâtis* / Espaces publics Les <i>espaces libres*</i> de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, au maintien du cycle de l'eau (infiltration) et d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes : - les espaces devront être plantés préférentiellement à l'aide d'<i>arbres de haute tige*</i> y compris les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'<i>espace public*</i>...) - Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes.
7.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique des <i>clôtures*</i>...
7.3	Imperméabilisation des sols 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. Chaque <i>unité foncière*</i> devra présenter à minima 25% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • <i>pleine terre*</i> : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5

- Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 250m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables :
- 250 m² de *pleine terre** X coefficient 1 = 250m² de surface non imperméabilisée
 - 500 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 250 m² de surface non imperméabilisée
 - 200m² de *pleine terre** X coefficient 1 + 100m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 250m² de surface non imperméabilisée

8. STATIONNEMENT

	Règles générales
8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i> * et installations, doit être assuré : - sur le <i>terrain d'assiette</i>* en dehors des voies de <i>desserte</i>* - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
8.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la <i>surface de plancher</i> * sera arrondi au nombre supérieur
8.3	Au sens du présent règlement, une <i>place commandée</i> * est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la <i>sous destination</i> * « <i>Logement</i> * ».
8.4	La suppression d'une ou plusieurs places assurant la conformité de la construction aux règles du présent règlement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat. Cette règle ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics.
8.5	La règle applicable aux <i>constructions</i> * ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
8.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,50m minimum par place. La largeur des places peut être réduite à 2.20m pour le stationnement longitudinal.
8.7	Pour l'ensemble des destinations hors <i>logements</i> *, 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.

8.8	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 <i>mutualisation</i> * de tout ou partie des aires de stationnement.
8.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de <i>rénovation</i> *, surélévation, aménagement et/ou <i>extension</i> * 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 ² de <i>surface de plancher</i> * et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux <i>logements</i> *. 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.
8.10	Lors d'un <i>changement de destination</i> *, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination.
8.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un <i>accès</i> *, direct ou par l'intermédiaire d'une <i>servitude</i> * de passage, à une voie circulée.
8.12	Les espaces dédiés au stationnement doivent privilégier l'emploi de matériaux perméables.

Normes de stationnement

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 :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places est à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)
- pour les autres destinations il convient de se reporter au tableau ci-dessous

Destination ou sous destination*	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
<i>Logements</i> *	Jusqu'à 150m ² de <i>surface de plancher</i> * : 2 places minimum par unité de logements Au-delà de 150m ² de <i>surface de plancher</i> * : 3 places par unité de logements Dans le cadre d' <i>opérations d'ensemble</i> *, 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 m2 de <i>surface de plancher</i> * : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés
---------	--	---------------------------------------

III # AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès</i> * à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès</i> * et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès</i> * 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.
9.4	Les <i>accès</i> * 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.
9.5	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 <i>limite séparative</i> *, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès</i> * sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude</i> * de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. De même, tout <i>accès</i> * au domaine fluvial est interdit à l'exception des <i>accès</i> * 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 <i>accès</i> * 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

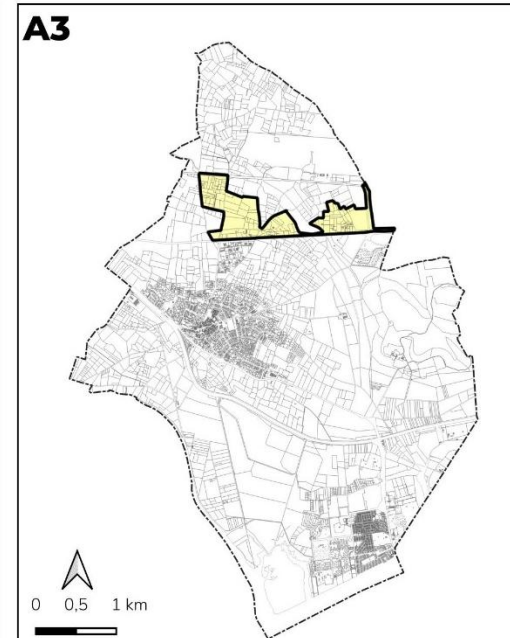
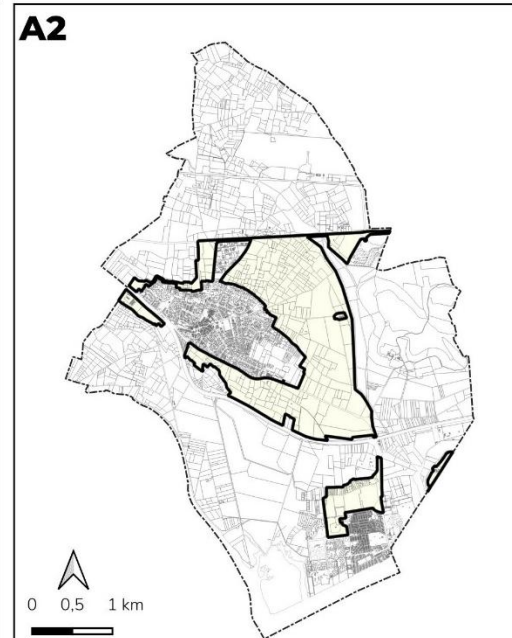
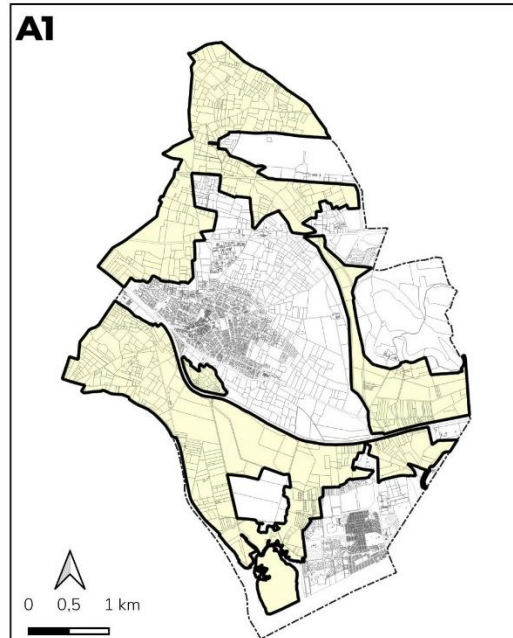
	Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaire, géothermie...
10.1	Eau potable Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et conformes aux normes sanitaires en vigueur.
10.2	Assainissement 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. 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux d'<i>eaux pluviales*</i>.
10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	<i>Généralités</i> Les <i>eaux pluviales*</i> doivent être totalement gérées sur l'<i>unité foncière*</i> du projet via des dispositifs d'infiltration (<i>noue*</i>, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces dispositifs doivent : - traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé. - permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC... Dans cet objectif, chaque <i>unité foncière*</i> devra prévoir un espace de stockage des <i>eaux pluviales*</i> d'une capacité minimale de 1.00m³. Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dument démontrées : - Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration

	- Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...) - Lorsque la gestion des <i>eaux pluviales*</i> a été définie dans le cadre d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble*</i> ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'<i>extension*</i>, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'<i>eaux pluviales*</i> produit, une gestion des <i>eaux pluviales*</i> à la parcelle est privilégiée) - Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants - Lorsque, pour une <i>extension*</i> verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'<i>emprise au sol*</i> de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou <i>extension*</i>, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.
10.3.2	<i>Piscines</i> Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'<i>eaux pluviales*</i> ou vers un réseau de <i>fossés*</i> suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes : - vidange par temps sec uniquement ; - débit de rejet maximum de 3 L/s ; - les eaux ne devront pas être traitées dans les 15 jours précédant la vidange ; - les gros objets flottants (feuilles, brindilles) seront retenus par une grille. En l'absence d'exutoire d'<i>eaux pluviales*</i>, 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.
10.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux <i>bâtiments*</i>, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions*</i> 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 <i>bâtiments*</i> existants.

10.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Les porteurs de projet devront 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, <i>gabarit*</i>, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
10.6	Réseaux incendie - 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.

ZONE A

- A1** Zone agricole / intégrant notamment les espaces remarquables du littoral
- A2** Zone agricole présentant des enjeux paysagers
- A3** Zone agricole résiduelle



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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées			Autorisées sous conditions			Interdites		
		A1	A2	A3	A1	A2	A3	A1	A2	A3
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐
	Exploitation forestière	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐
Habitation	Logement	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Hébergement	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Restauration	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Commerce de gros	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Cinéma	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Hôtels	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Autres hébergements touristiques	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
	Salles d'art et de spectacles	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
	Equipements sportifs	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
	Lieux de culte	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Autres équipements recevant du public	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐	☐	☐
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Entrepôt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Bureau	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒

Destinations	Sous-destinations	Autorisées			Autorisées sous conditions			Interdites		
		A1	A2	A3	A1	A2	A3	A1	A2	A3
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	A1	A2	A3
Exploitation agricole*		Sous réserve : - de présenter une emprise au sol maximale de 50m² - d'être situées en dehors des espaces proches du rivage - d'être nécessaires à l'activité agricole Les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement sur les <i>constructions*</i> agricoles existantes à la date d'approbation du PLU. Pour rappel : ces <i>constructions*</i> 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.	Sous réserve : - D'être nécessaires à l'activité agricole - 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. Les installations photovoltaïques sont autorisées uniquement sur les <i>constructions*</i> agricoles existantes à la date d'approbation du PLU. Pour rappel : ces <i>constructions*</i> 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

Sous-destinations	A1	A2	A3
Exploitation forestière			préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
Logement* nécessaire à l'Exploitation agricole*			<i>Nota : Dans ce cadre, la destination du logement de fonction* est l'activité agricole et non l'habitation</i> Ils devront respecter les conditions suivantes en sus des conditions s'appliquant aux exploitations agricoles : - Être destinés au <i>logement*</i> des exploitants dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer le fonctionnement et la surveillance des activités agricoles ; - Être implantés en priorité à proximité du siège d'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif et le mitage du territoire ; L'exploitation ne doit pas déjà disposer d'un <i>logement de fonction*</i> sur le site d'exploitation

Sous-destinations	A1	A2	A3
<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics*</i>	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 : - Les aménagements légers et démontables nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et des milieux. - Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible. - Les 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'<i>emprise au sol*</i> des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou <i>constructions*</i> 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. 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.	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou <i>constructions*</i> 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. 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.

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

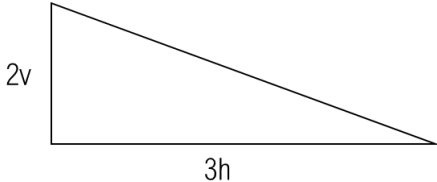
En zones **A1**, **A2** et **A3**, sont interdits :

- 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 *habitations légères de loisir (HLL)**
- Les terrains de *camping et de caravaning**
- Les installations des caravanes ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ainsi que les aires de campings cars
- 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** lorsqu'elles 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 et ombrières photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol
- La réalisation d'*annexes** aux *constructions existantes**

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	A1	A2	A3
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques,	☒	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	A1	A2	A3
	- À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte</i>* par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public</i>*, - À la mise en valeur du patrimoine, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Dans les champs d'expansion des crues, les exhaussements sont interdits exceptés en cas de contrainte technique dument démontrée. Illustration pente maximale 3h/2v 			
<i>Installations classées</i> * pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - qu'elles soient compatibles avec la proximité d'habitation, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...	☐	☐	☒
<i>Extension</i> * limitée des <i>bâtiments</i> * d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU	Sous réserve : - 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 - Que les règles du PPRi soient respectées	☐	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	A1	A2	A3
	- Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel - Qu'il n'y ait pas de création de <i>logement*</i> supplémentaire - Que leur <i>hauteur*</i> soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale			
<i>Extension*</i> des <i>bâtiments*</i> et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques	Sous réserve : - 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 - Que les règles du PPRi soient respectées - Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel	☐	☐	☒
<i>Abris pour animaux*</i>	Uniquement s'ils constituent des aménagements légers, démontables, en bois, sous réserve de respecter la réglementation en vigueur et d'être parfaitement intégré au paysage. Les abris doivent également être ordonnés sur la parcelle et alignés perpendiculairement à la voie d'accès*.	☐	☒	☐
<i>Changement de destination*</i> d'une construction existante	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage. Nouvelles destinations admises : <i>logements*</i>, <i>hébergements*</i>, <i>hôtel</i>, <i>autres hébergements touristiques*</i>, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, <i>salle d'art et de spectacle*</i> et <i>autres équipements recevant du public*</i>. 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. Des dispositions spécifiques doivent également être prises pour se prémunir des risques naturels auxquels peuvent être exposées les <i>constructions*</i>. Pour rappel : Le <i>changement de destination*</i> doit respecter le Règlement Sanitaire Départemental (RSD).	☐	☒	☐

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	A1	A2	A3
	Il est autorisé sous réserve de l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)			
Espaces boisés classés	Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L.113-2 du code de l'urbanisme).	☐	☒	☐

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

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.1.2	Il est interdit d'édifier les <i>constructions*</i> nouvelles : - A moins de 10 mètres de l'<i>alignement*</i> des <i>voies et emprises publiques*</i> existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée. - A moins de 20 mètres de l'<i>alignement*</i> 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 <i>recul*</i> est porté à 75 mètres pour la RD612.

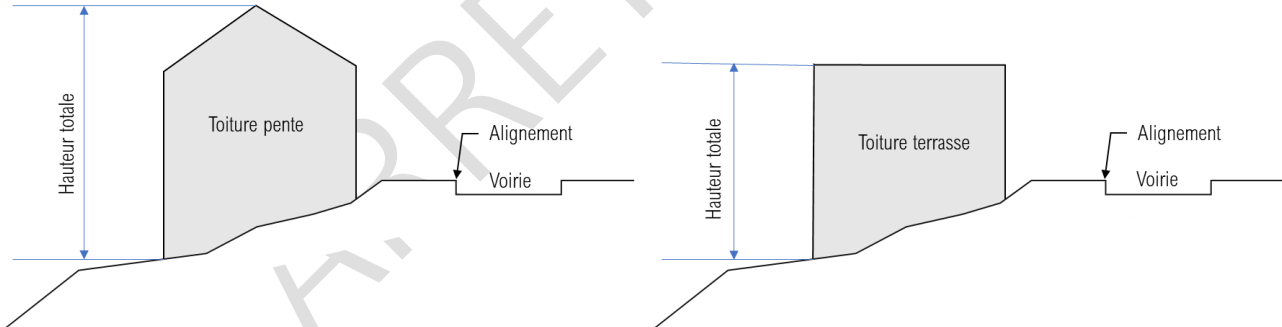
5.1.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades</i> * par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul</i> * (max 1.00m) si les <i>bâtiments</i> * ne sont pas déjà implantés à l' <i>alignement</i> *.
5.2	Cas particuliers
5.2.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit</i>* 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 <i>gabarit</i>* de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit</i>* de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de <i>constructions</i>* 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).
5.2.2	<i>Équipements 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' <i>alignement</i> * soit à une distance au moins égale à 1.00m
5.2.3	<i>Cours d'eau*, canaux, fossés*</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis des <i>cours d'eau</i>*, des canaux et des <i>fossés</i>*. Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
5.3	Règles générales
5.3.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu* de la <i>façade</i> *. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies</i> * et débords.
5.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la <i>limite séparative</i> * qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 4.00 mètres.

5.3.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façade</i> *s par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul</i> * (max 1.00m) si les <i>bâtiments</i> * ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le <i>nu de la façade</i> * respecte les marges de <i>recul</i> * du présent règlement.
5.4	Cas particuliers
5.4.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit</i> * 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 <i>gabarit</i> * de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit</i> * de l'immeuble.
5.4.2	<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
5.4.3	<i>Cours d'eau*, canaux, fossés*</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis des <i>cours d'eau</i> *, des canaux et des <i>fossés</i> *. Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

EMPRISE AU SOL	
5.6	Au sein des espaces proches du rivages identifiés sur le plan de zonage, les <i>extensions*</i> sont autorisées sous réserve qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l'<i>emprise au sol*</i> existante de plus de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU. Il est précisé que ces <i>extensions*</i> doivent être réalisées en une seule fois et concerner des <i>constructions*</i> régulièrement édifiées. Dans le secteur A2, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50m².

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une construction, d'une <i>façade*</i>, 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'<i>acrotère*</i>, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i>. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRI pour le premier plancher.
	

5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
5.8	Règles générales
5.8.1	Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 8.50 mètres (R+1). A l'acrotère*, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 7.50 mètres (R+1).
5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La <i>hauteur*</i> n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*</i> La <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les <i>constructions*</i> et installations techniques nécessaires à l' <i>exploitation agricole*</i> lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments*</i> 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.
6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

6.1.3	- 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 <i>constructions*</i> ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, <i>hauteur*</i> des planchers, report des pièces de vie...). 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions*</i> du risque incendie.
6.2	Toitures
6.2.1	<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.
6.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Matériaux naturels (bois, pierre, végétalisation...) et des couleurs sobres, mates et discrètes pour les autres types de toiture autorisées (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire). Les parties étanchées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
6.2.3	<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 <i>acrotère*</i> suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l' <i>espace public*</i> situé aux <i>abords immédiats*</i> du projet.
6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée. Tout autre forme étant proscrite.

6.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i> Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes
6.4	Façades*
6.4.1	<i>Matériaux</i> Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites Pour les grandes <i>constructions*</i> 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 <i>retraits*</i> des <i>façades*</i>, 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. Pour les <i>abris pour animaux*</i>: la tôle est interdite. Le bois doit être privilégié.
6.4.2	<i>Couleur</i> Conforme au nuancier disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de bleu.

6.5	Clôtures* Pour rappel : - L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures*</i> doivent respecter le règlement du PPRI La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'<i>emprise publique*</i> qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel*</i> pour les <i>clôtures*</i> en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : <i>clôtures*</i> légères perméables à la <i>petite faune*</i> privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les <i>clôtures*</i> peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la <i>limite séparative*</i>. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'<i>unité foncière*</i> au droit de son <i>accès*</i>. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les <i>façades*</i>. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures*</i> doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - Sont interdits : murs/murets non enduits, claustra ou palissade en bois, lamelles occultantes pvc, canisse, haie artificielle, brise vue synthétique, matériaux brillants, matériaux blanc et/ou de couleurs vives, placage ou matériaux d'imitation (fausse pierre, fausse brique...). - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui devront être rénovés à l'identique.

6.6	Eléments techniques*
6.6.1	- 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 <i>façades*</i> et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades*</i> 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...) - Les antennes, locaux techniques de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la <i>façade*</i> ou intégrées dans le bâti.
6.7	Cas particuliers
6.7.1	<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.
6.7.2	<i>Constructions* / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les <i>constructions*</i> / 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 <i>constructions*</i> / 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.

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

7.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la <i>restauration*</i>, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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.
7.2	Intégration paysagère des constructions* et aménagements Dans tous les secteurs A1 et A2 : a/ Les <i>bâtiments*</i> 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 <i>constructions*</i> et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles <i>constructions*</i> doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. 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'<i>espace public*</i> situé aux <i>abords immédiats*</i> de l'<i>unité foncière*</i> du projet. c/ Les <i>constructions*</i> 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 <i>constructions*</i> (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts, perméables et naturels sera privilégié sans apports. Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant. Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes. 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 <i>terre végétale*</i> à minima et plantés. Dans le cas de <i>bâtiments*</i> posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalaie des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

7.3	Imperméabilisation des sols 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. Chaque <i>unité foncière</i>* devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • <i>pleine terre</i>* : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée
7.4	Cours d'eau*, canaux, fossés* Les <i>cours d'eau</i>* et <i>fossés</i>* doivent être préservés : - Toutes <i>constructions</i>* 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 <i>cours d'eau</i>* identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des <i>cours d'eau</i>*. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Les <i>constructions</i>* ou aménagements devront respecter la réglementation spécifique des ASA (Association Syndicale Autorisée) des canaux. Ils doivent en tout état de cause observer un <i>recul</i>* 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'<i>exploitation agricole</i>* 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 <i>eaux pluviales</i>*, 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 <i>petite faune</i>*.

7.5	Éléments protégés au titre du L151-19 du code l'urbanisme Patrimoine paysager Les terrains cultivés, les alignements d'arbres et arbres remarquables identifiés au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme et repérés sur le plan de zonage par une trame verte doit être préservés. Ils ne peuvent être bâtis ou aménagés et doivent être préservés dans leur format. Les arbres existants doivent être maintenus. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Les aménagements nécessaires à la gestion des <i>eaux pluviales</i>* et les aménagements légers de types sentiers peuvent y être tolérés à conditions qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage.
7.6	Éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme Les zones humides identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue doivent être préservées. Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

8. STATIONNEMENT

8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i> * ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
8.2	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.
8.3	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

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès*</i> à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès*</i> et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès*</i> 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.
9.4	Les <i>accès*</i> 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.
9.5	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 <i>limite séparative*</i> , il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès*</i> sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude*</i> de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. De même, tout <i>accès*</i> au domaine fluvial est interdit à l'exception des <i>accès*</i> 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 <i>accès*</i> 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...
10.1	Eau potable 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.
10.2	Assainissement 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux d'<i>eaux pluviales*</i> 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux d'<i>eaux pluviales*</i>. <i>Rappel : pour tout projet d'assainissement non collectif, il convient de se rapprocher du SPANC.</i>
10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	<i>Généralités</i>
	Les <i>eaux pluviales*</i> doivent être totalement gérées sur l'<i>unité foncière*</i> du projet via des dispositifs d'infiltration (<i>noue*</i>, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces dispositifs doivent : - traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé. - permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC... Dans cet objectif, chaque <i>unité foncière*</i> devra prévoir un espace de stockage des <i>eaux pluviales*</i> d'une capacité minimale de 1.00m³. Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial

	Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dûment démontrées : - Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration - Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...) - Lorsque la gestion des <i>eaux pluviales</i>* a été définie dans le cadre d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble</i>* ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'<i>extension</i>*, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'<i>eaux pluviales</i>* produit, une gestion des <i>eaux pluviales</i>* à la parcelle est privilégiée) - Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants - Lorsque, pour une <i>extension</i>* verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'<i>emprise au sol</i>* de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou <i>extension</i>*, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.
10.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux <i>bâtiments</i>*, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions</i>* 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 <i>bâtiments</i>* existants.
10.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Les porteurs de projet devront 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, <i>gabarit</i>*, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.

10.6

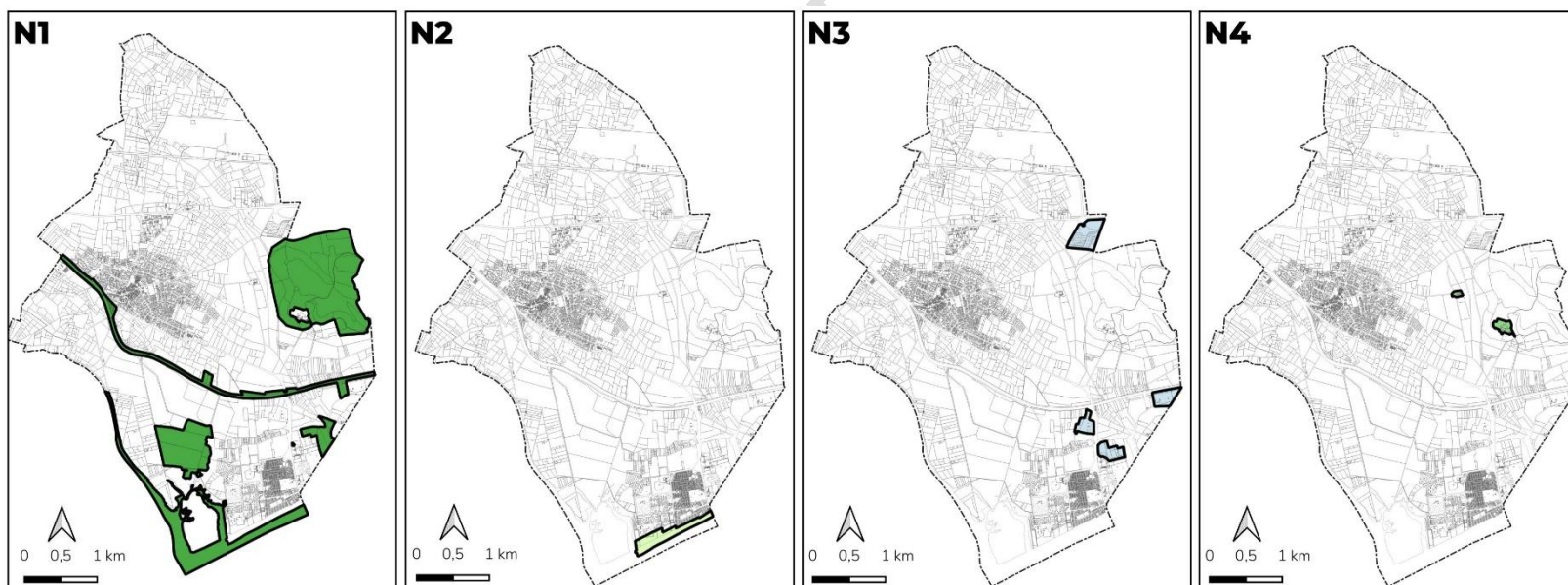
Réseaux incendie

- 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.

ARRÊT DE PROJET

ZONE N

- N1** Zone naturelle / Espaces remarquables du littoral
- N2** Zone naturelle / plage
- N3** Zone naturelle / Camping
- N4** Zone naturelle / Domaines Roque-Haute - Roque-Basse



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

1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS ADMISES, AUTORISEES SOUS CONDITIONS OU INTERDITES

Destinations	Sous-destinations	Autorisées				Autorisées sous conditions				Interdites			
		N1	N2	N3	N4	N1	N2	N3	N4	N1	N2	N3	N4
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	☐	☐	☐	☒	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☐
	Exploitation forestière	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
Habitation	Logement	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Hébergement	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Restauration	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Commerce de gros	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Cinéma	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Hôtels	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Autres hébergements touristiques	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐
	Salles d'art et de spectacles	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐
	Equipements sportifs	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐
	Lieux de culte	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Autres équipements recevant du public	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒	☐	☐	☐	☐

Destinations	Sous-destinations	Autorisées				Autorisées sous conditions				Interdites			
		N1	N2	N3	N4	N1	N2	N3	N4	N1	N2	N3	N4
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Entrepôt	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Bureau	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Centre de congrès et d'exposition	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☐	☒	☒	☒	☒

2. CONDITIONS APPLICABLES AUX SOUS-DESTINATIONS SOUMISES A CONDITIONS

Sous-destinations	N1	N2	N3	N4
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	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 : - Les aménagements légers et démontables nécessaires à la sécurité des populations et à	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations démontables et temporaires, régulièrement autorisées, en lien avec la proximité directe de l'eau et sous réserve que des dispositions soient prises pour qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou <i>constructions</i> * 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	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou <i>constructions</i> * 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
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				

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

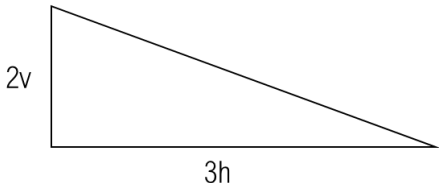
3. AUTRES INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

En zones **N1**, **N2**, **N3** et **N4**, sont interdits :

- 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 *habitations légères de loisir (HLL)** hors campings existants régulièrement autorisés
- Les terrains de *camping et de caravaning** hors campings existants régulièrement autorisés
- Les installations des caravanes ainsi que le stationnement isolé de caravanes
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles ainsi que les aires de campings cars
- 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** lorsqu'elles 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 et ombrières photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol

4. AUTRES LIMITATIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les usages et affectations des sols et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	N1	N2	N3	N4
<i>Affouillements et exhaussements de sol*</i>	Leur réalisation devra être liée : - 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, - À des aménagements paysagers, - À des aménagements hydrauliques, - À des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de <i>desserte*</i> par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'<i>espace public*</i>, - À la mise en valeur du paysage ou du patrimoine - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques Illustration pente maximale 3h/2v 	☒	☒	☒	☒

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	N1	N2	N3	N4
<i>Réhabilitations*</i> /modernisations des hébergements touristiques et hôteliers existants et <i>réhabilitation*</i> /modernisation des <i>constructions*</i> 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. - que les établissements maîtrisent leur consommation d'eau. Aucune nouvelle autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée si les volumes maximum définis pour l'établissement sont dépassés.	☐	☐	☒	☐
<i>Installations classées*</i> pour la protection de l'environnement (ICPE)	L'ouverture n'est autorisée qu'aux conditions suivantes : - 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, - qu'elles soient compatibles avec la proximité de <i>logements*</i> , - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...	☐	☐	☒	☐
Espaces boisés classés	Les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier (article L.113-2 du code de l'urbanisme).	☒	☒	☐	☐

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	N1	N2	N3	N4
Annexes	Elles sont autorisées à conditions : a. Dans le cadre de l'accompagnement d'une reconversion des bâtiments des bâtiments existants faisant l'objet d'un changement de destination b. De ne pas dépasser 3.50m de hauteur c. De ne pas dépasser 35m ² d'emprise au sol d. Le nombre d'annexes n'est pas réglementé mais la superficie totale est limitée à 20% de la surface de plancher des bâtiments existants (hors annexe) e. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone N	☐	☐	☐	☒
<i>Extension*</i> limitée des <i>bâtiments*</i> d'habitation ou économiques régulièrement autorisés à la date d'approbation du PLU	Sous réserves : - 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 - Que les règles du PPRi soient respectées - Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel - Qu'il n'y ait pas de création de <i>logement*</i> supplémentaire - Que leur <i>hauteur*</i> soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale - Qu'elles ne conduisent pas à une augmentation de l' <i>emprise au sol*</i> existante de plus de 20% de l'emprise existante à la date d'approbation du PLU au sein des espaces proches du rivage - Que leur localisation soit en dehors de la bande des 100 mètres	☒	☐	☒	☒
Autres hébergements touristiques de type HLL	Dans le périmètre des campings autorisés	☐	☐	☒	☐

Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation	N1	N2	N3	N4
<i>Changement de destination*</i> d'une construction existante	Le bâtiment doit être identifié au plan de zonage. Nouvelles destinations admises : <i>logements*</i>, <i>hébergements*</i>, <i>hôtel</i>, <i>autres hébergements touristiques*</i>, établissements d'enseignement de santé et d'action sociale, <i>salle d'art et de spectacle*</i> et <i>autres équipements recevant du public*</i>. 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. Des dispositions spécifiques doivent également être prises pour se prémunir des risques naturels auxquels peuvent être exposées les <i>constructions*</i>. Pour rappel : Le <i>changement de destination*</i> 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)	☐	☐	☐	☒

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

5. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

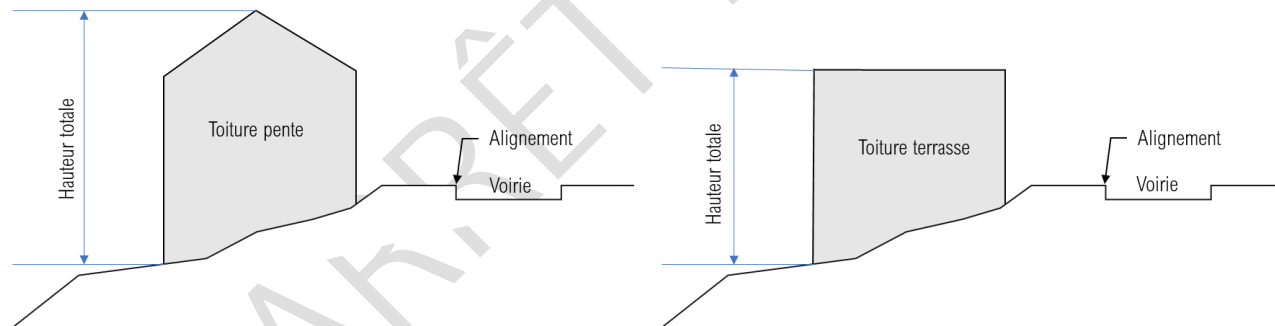
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
5.1	Règles générales
5.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.1.2	Il est interdit d'édifier les <i>constructions*</i> nouvelles : - à moins de 10 mètres de l'<i>alignement*</i> des <i>voies et emprises publiques*</i> existantes, à modifier ou à créer et ouvertes à la circulation publique excepté en cas de contrainte technique dûment démontrée.

	- A moins de 20 mètres de l'<i>alignement*</i> 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).
5.1.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés à l' <i>alignement*</i> .
5.2	Cas particuliers
5.2.1	<i>Bâtiments* existants</i>
	Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de <i>constructions*</i> 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).
5.2.2	<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' <i>alignement*</i> soit à une distance au moins égale à 1.00m
5.2.3	<i>Cours d'eau*, canaux, fossés*</i>
	Des reculs sont imposés vis-à-vis des <i>cours d'eau*</i>, des canaux et des <i>fossés*</i>. Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
5.3	Règles générales

5.3.1	L'implantation est mesurée par rapport au <i>nu de la façade*</i> . Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les <i>saillies*</i> et débords.
5.3.2	La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la <i>limite séparative*</i> qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
5.3.3	Les travaux d'isolation thermique des <i>façades*</i> par l'extérieur, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux peuvent être autorisés dans les marges de <i>recul*</i> (max 1.00m) si les <i>bâtiments*</i> ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives et si le <i>nu de la façade*</i> respecte les marges de <i>recul*</i> du présent règlement.
5.4	Cas particuliers
5.4.1	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble.
5.4.2	<i>Équipements 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
5.4.3	<i>Cours d'eau*, canaux, fossés*</i> Des reculs sont imposés vis-à-vis des <i>cours d'eau*</i> , des canaux et des <i>fossés*</i> . Ces reculs sont précisés au chapitre II.5 « TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS » du présent règlement.

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

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

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
5.7	Mode de calcul
5.7.1	La <i>hauteur*</i> totale d'une construction, d'une <i>façade*</i>, 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 faîtiage de la construction, ou au sommet de l'<i>acrotère*</i>, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la <i>hauteur*</i>. Dans les secteurs concernés par le risque inondation, la <i>hauteur*</i> maximale admise peut être augmentée de la hauteur requise par le PPRi pour le premier plancher.
	
5.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

5.8	Règles générales
5.8.1	Dans les sous-secteurs N1 et N4, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est limitée à 3.50 mètres. Dans les sous-secteurs N2 et N3 : Au faîtage, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 4.50 mètres. A l'acrotère*, la <i>hauteur*</i> maximale des <i>constructions*</i> est de 4.00 mètres.
5.9	Cas particuliers
5.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i> La <i>hauteur*</i> n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
5.9.2	<i>Constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole*</i> La <i>hauteur*</i> maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 2.50 mètres pour les <i>constructions*</i> et installations techniques nécessaires à l'<i>exploitation agricole*</i> lorsque des contraintes d'exploitation dument justifiées l'impose.
5.9.3	<i>Bâtiments* existants</i> Lorsque par son <i>gabarit*</i> 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 <i>gabarit*</i> de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le <i>gabarit*</i> de l'immeuble Toutefois, ces possibilités ne sauraient être admises dans le cas de <i>constructions*</i> 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).

6. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.1	Règles générales
6.1.1	Le projet ne doit pas par sa situation, son architecture, ses dimensions ou l'aspect extérieur des <i>bâtiments*</i> 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.

6.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
6.1.3	- 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 <i>constructions*</i> ou des aménagements envisagés (prise en compte des préconisations des études hydrauliques, géotechniques, hauteur des planchers, report des pièces de vie...). - 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. - Il est impératif de respecter les obligations de débroussaillage ou le maintien en état débroussaillé à caractère permanent permettant de prémunir les <i>constructions*</i> du risque incendie.
6.2	Toitures
6.2.1	<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.
6.2.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Tuiles rondes ou tuiles canal de couleur flammée pour les toitures tuiles Matériaux naturels (bois, pierre, végétalisation...) et des couleurs sobres, mates et discrètes pour les autres types de toiture autorisées (nuances de gris ou de beige, couleur proche de celle de la tuile claire). Les parties étanchées doivent faire l'objet d'un traitement architectural soigné.
6.2.3	<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 <i>acrotère*</i> suffisamment dimensionné pour masquer le dispositif depuis l'<i>espace public*</i> situé aux <i>abords immédiats*</i> du projet.

6.3	Ouvertures/menuiseries
6.3.1	<i>Forme</i>
	Dominante rectangulaire ou carrée.
6.3.2	<i>Matériaux et couleurs</i>
	Conforme au nuancier du présent règlement (cf « Dispositions générales ») et disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes
6.4	Façades*
6.4.1	<i>Matériaux</i>
	Enduits gratté fin ou taloché Bardages bois, métalliques ou composites Pour les grandes <i>constructions*</i> 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 <i>retraits*</i> des <i>façades*</i> , 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.
6.4.2	<i>Couleur</i>
	Conforme au nuancier disponible en mairie. <i>Sont interdits</i> : couleurs criardes, nuances de bleu excepté en zone N2 ou cette couleur peut être autorisée sur moins de 30% de la <i>façade*</i> .
6.5	Clôtures*
	Pour rappel : - L'édification de clôture est soumise à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable ou permis selon les cas) - Les <i>clôtures*</i> doivent respecter le règlement du PPRI

	La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'<i>emprise publique</i>* qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques. - à partir du <i>terrain naturel</i>* pour les <i>clôtures</i>* en limites séparatives, avant tout remaniement de terrain. Des dérogations ponctuelles de hauteur dans la limite d'une vingtaine de cm pourront être accordées si le relief naturel le justifie.
6.5.1	<i>Limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques*/ limites séparatives</i> - Hauteur maximale : 1.80m - Aspect / matériaux / couleurs : <i>clôtures</i>* légères perméables à la <i>petite faune</i>* privilégiant des matériaux renouvelables (bois, pierres...). Les <i>clôtures</i>* peuvent être doublées d'une haie végétale d'une hauteur maximale de 2.00m plantée à 0.50m de la <i>limite séparative</i>*. Des murs et murets sont tolérés sur 10% du linéaire total de l'<i>unité foncière</i>* au droit de son <i>accès</i>*. Ils devront présenter un couronnement assorti à la toiture et être traités de la même façon que les <i>façades</i>*. Les murs de soutènement doivent être habillés ou composés de pierres naturelles. Les murs banchés bruts sont interdits. - Portails et portillons : ils doivent privilégier des formes simples/sobres et des couleurs/matériaux assortis à la clôture. - Intégration des éléments techniques : les <i>clôtures</i>* doivent prévoir l'intégration soignée des coffrets de comptages, boîtes aux lettres ou autres éléments techniques. - 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...). - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les murets existants en pierres qui devront être rénovés à l'identique.
6.6	Eléments techniques*
6.6.1	- 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 <i>façades</i>* et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des <i>façades</i>* 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...)

	- Les antennes, locaux techniques de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures. - Les gouttières doivent être en harmonie avec la <i>façade</i>* ou intégrées dans le bâti.
6.7	Cas particuliers
6.7.1	<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.
6.7.2	<i>Constructions* / installations techniques agricoles</i>
	Les règles du chapitre II.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les <i>constructions*</i> / 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 <i>constructions*</i> /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.

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

7.1	Préservation des haies et murets existants Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la <i>restauration*</i>, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. 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.
7.2	Intégration paysagère des constructions et aménagements Dans tous les secteurs de la zone N : a/Les <i>bâtiments*</i> 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 <i>constructions*</i> et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles <i>constructions*</i> doivent permettre d'en diminuer l'impact visuel. 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'<i>espace public*</i> situé aux <i>abords immédiats*</i> de l'<i>unité foncière*</i> du projet. c/ Les <i>constructions*</i> 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 <i>constructions*</i> (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts, perméables et naturels sera privilégié sans apports. Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant. Les essences retenues doivent être adaptées au climat régional et à ses évolutions, variées (minimum 3 essences différentes par projet), non invasives, peu consommatrices d'eau et non allergènes. 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 <i>terre végétale*</i> à minima et plantés. Dans le cas de <i>bâtiments*</i> posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.

7.3	Imperméabilisation des sols 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. Chaque <i>unité foncière</i>* devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • <i>pleine terre</i>* : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 400m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 400 m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 = 400m² de surface non imperméabilisée - 800 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de <i>pleine terre</i>* X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée
7.4	Cours d'eau*, canaux, fossés* Les <i>cours d'eau</i>* et <i>fossés</i>* doivent être préservés : - Toutes <i>constructions</i>* 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 <i>cours d'eau</i>* identifiés par un figuré spécifique sur le plan de zonage. - La végétation présente doit être maintenue en particulier celle qui constitue la ripisylve des <i>cours d'eau</i>*. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées. Les <i>constructions</i>* 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'<i>exploitation agricole</i>* 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 <i>eaux pluviales</i>*, 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 <i>petite faune</i> *.
7.5	Éléments protégés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
	Les zones humides identifiées au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme et repérées sur le plan de zonage par une trame hachurée bleue doivent être préservées. Les projets d'aménagement doivent minimiser l'impact sur ces zones en les évitant et en maintenant leurs bassins d'alimentation. Dans le cas contraire, le projet doit prévoir une compensation des superficies détruites conformément à la réglementation en vigueur.

8. STATIONNEMENT

8.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des <i>constructions</i> * ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques.
8.2	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.
8.3	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

9. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

9.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un <i>accès*</i> à une voie publique ou privée.
9.2	Les <i>accès*</i> et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance et aux caractéristiques de l'opération envisagée.
9.3	Les <i>accès*</i> 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.
9.4	Les <i>accès*</i> 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.
9.5	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 <i>limite séparative*</i> , il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
9.6	Aucune opération ne peut prendre <i>accès*</i> sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la <i>servitude*</i> de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques. De même, tout <i>accès*</i> au domaine fluvial est interdit à l'exception des <i>accès*</i> 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 <i>accès*</i> 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...
10.1	Eau potable 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.
10.2	Assainissement 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux d'<i>eaux pluviales*</i> 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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, <i>fossés*</i> ou réseaux d'<i>eaux pluviales*</i>. <i>Rappel : pour tout projet d'assainissement non collectif, il convient de se rapprocher du SPANC.</i>
10.3	Eaux pluviales*
10.3.1	<i>Généralités</i>
	Les <i>eaux pluviales*</i> doivent être totalement gérées sur l'<i>unité foncière*</i> du projet via des dispositifs d'infiltration (<i>noue*</i>, tranchée filtrante, jardin de pluie filtrant, puit sec...) et de réutilisation des eaux. Ces dispositifs doivent : - traiter le volume prescrit par le PPR et à minima un volume correspondant à 15L/m² imperméabilisé. - permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage des jardins, le lavage des sols, les WC... Dans cet objectif, chaque <i>unité foncière*</i> devra prévoir un espace de stockage des <i>eaux pluviales*</i> d'une capacité minimale de 1.00m³. Les trop plein et surverses ne doivent pas être connectés au réseau pluvial

	Des solutions alternatives peuvent être admises dans le cas de difficultés techniques dûment démontrées : - Lorsque les caractéristiques du sous-sol limitent l'infiltration - Lorsque des règles spécifiques s'appliquent au sous-sol (protection de captage, risque naturel spécifique...) - Lorsque la gestion des <i>eaux pluviales</i>* a été définie dans le cadre d'une <i>opération d'aménagement d'ensemble</i>* ou lorsque les eaux sont prises en charge par des dispositifs de type bassins de rétention ou d'infiltration (Toutefois, en cas d'<i>extension</i>*, d'évolution des programmes générant une augmentation du volume d'<i>eaux pluviales</i>* produit, une gestion des <i>eaux pluviales</i>* à la parcelle est privilégiée) - Lorsqu'il n'existe pas d'alternative technique possible pour la gestion des trop pleins / surverses et sous réserve d'une capacité suffisante des ouvrages d'assainissement existants - Lorsque, pour une <i>extension</i>* verticale, le traitement des eaux est impossible en raison de l'<i>emprise au sol</i>* de la construction existante ou de la configuration des aménagements extérieurs Ces règles s'appliquent pour toute nouvelle construction, aménagements et ouvrages, en cas de démolition/reconstruction ou <i>extension</i>*, quelle que soit la nature du terrain avant travaux, y compris s'il est totalement ou partiellement imperméabilisé.
10.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux <i>bâtiments</i>*, l'installation doit permettre le raccordement des <i>constructions</i>* 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 <i>bâtiments</i>* existants.
10.5	Collecte des déchets - Toute opération collective sera dotée d'un dispositif permettant le ramassage des déchets. Les porteurs de projet devront 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, <i>gabarit</i>*, couverture). - L'équipement sera à la charge de l'aménageur.
10.6	Réseaux incendie - 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.

ARRÊT DE PROJET



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