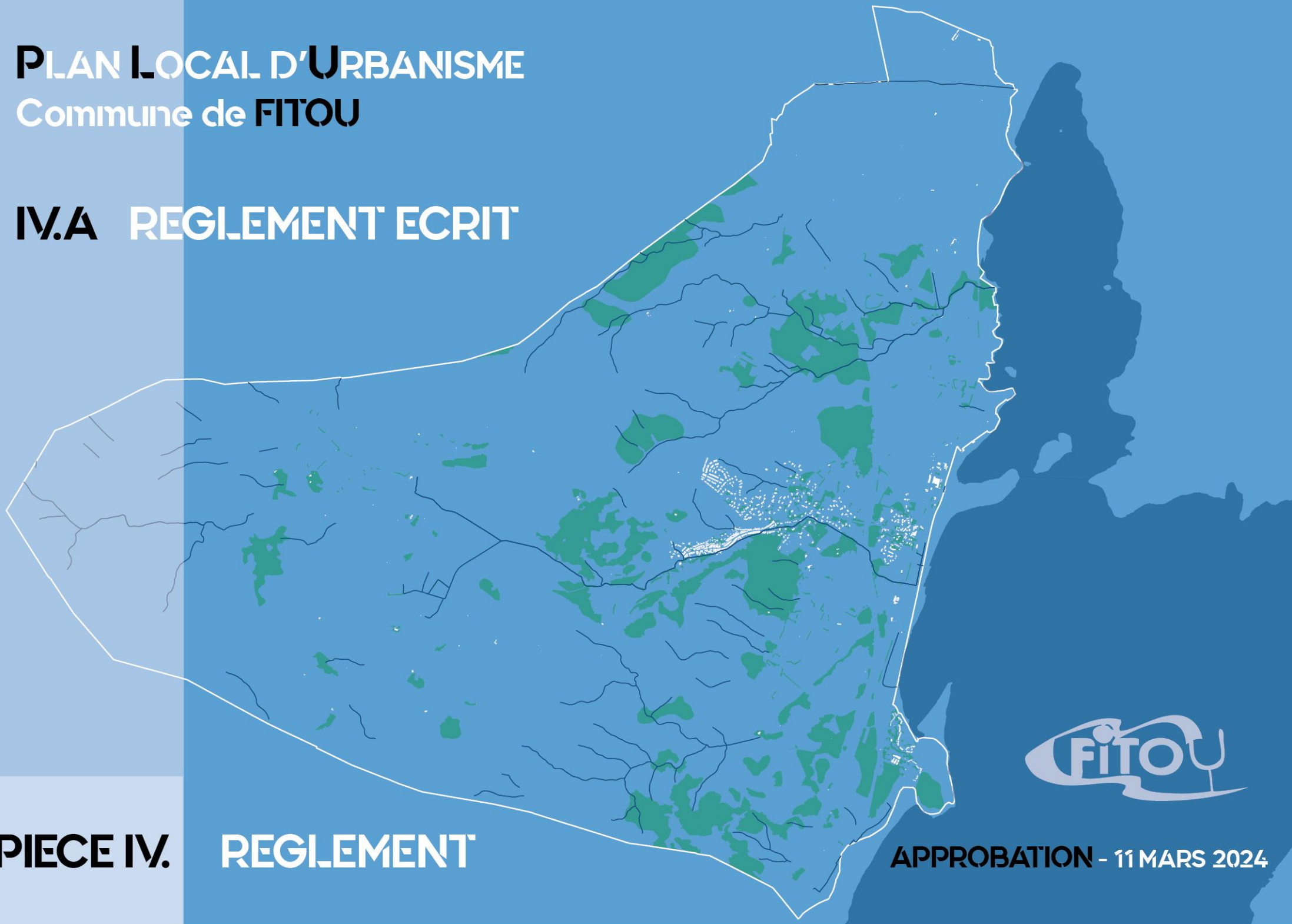


PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de FITOU

IV.A REGLEMENT ECRIT



PIECE IV. REGLEMENT

APPROBATION - 11 MARS 2024

SOMMAIRE

# DISPOSITIONS GENERALES	6
ZONE UA	12
I # UA - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	13
1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	13
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	14
II # UA - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	18
3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS	18
4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	22
5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	28
6. STATIONNEMENT	28
III # UA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	31
7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	31
8. DESSERTE PAR LES RESEAUX	32
ZONE UB	34
I # UB - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	35
1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	35
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	37
II # UB - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	41
3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS	41

4.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	45
5.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	50
6.	STATIONNEMENT	51
III # UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX		54
7.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	54
8.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	55
ZONE UC		57
I # UC - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE		58
1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	58
2.	AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	60
II # UC - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		63
3.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS	63
4.	QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	67
5.	TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	71
6.	STATIONNEMENT	73
III # UC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX		76
7.	DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	76
8.	DESSERTE PAR LES RESEAUX	77
ZONE UE		79
I # UE - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE.....		80
1.	DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	80
2.	AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	82
II # UE - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE		85
3.	VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS	85

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	88
5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	93
6. STATIONNEMENT	94
III # UE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	97
7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	97
8. DESSERTE PAR LES RESEAUX	98
ZONE 1AU	100
I # 1AU - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE	101
1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	101
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	102
II # 1AU - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	105
3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS	105
4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	108
5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	114
6. STATIONNEMENT	115
III # 1AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	117
7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	117
8. DESSERTE PAR LES RESEAUX	118
ZONE A	121
I # A - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D’ACTIVITE	122
1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	122
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	124
II # A - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	127
3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS	127

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	131
5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	135
6. STATIONNEMENT	138
III # A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	138
7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	138
8. DESSERTE PAR LES RESEAUX	139
ZONE N	141
I # N - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE	142
1. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS AUTORISEES – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	142
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES	145
II # N - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	148
3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS	148
4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	152
5. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	156
6. STATIONNEMENT	159
III # N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX	160
7. // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES	160
8. // DESSERTE PAR LES RESEAUX	161

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123-1 à L.123-20 ainsi que R 123.1 à R 123.14 du code de l'urbanisme.

Un lexique est annexé au présent règlement, il définit les termes suivants :

- Annexe
- Construction
- Construction existante
- Emprise au sol
- Extension
- Façade
- Gabarit
- Limite séparative
- Voies et emprises publiques
- Nu de la façade
- Ordonnancement de fait
- Saillie
- Unité foncière

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Fitou.

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

	Les règles de ce plan local d'urbanisme se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à R. 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 du code de l'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R 111-1 dudit code.
Articles restants applicables au PLU :	Les dispositions des articles R 111-2, R 111-4, R 111-26 et R 111-27 restent notamment applicables.
Sécurité et salubrité	Art R 111-2 ; 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

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
	ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
Vestiges archéologiques	Art R 111-4 ; Le projet peut être refusé, ou n'être accordé 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.
Environnement	Art R 111-26 ; 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 ne peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si par sa situation, son importance ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
Paysages	Art R 111-27 ; Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par 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 articles code de l'urbanisme et autres législations :	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 de Fitou est concernée par les dispositions par 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

PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	
	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. Il est disponible sur le site internet du Conseil Départemental 11.
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. Une liste des servitudes s'imposant à chaque commune est annexée au PLU.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	
Les zones urbaines	Le règlement distingue des zones urbaines spécifiques aux différents secteurs de la commune. UAa - Centralité historique / Entité médiévale originelle de Fitou UAb - Faubourgs villageois de Fitou UBa - Centralité originelle des Cabanes de Fitou UBb - Extensions pavillonnaires structurées des Cabanes de Fitou UBc - Extensions pavillonnaires lâches des Cabanes de Fitou UCa - Extensions du village de Fitou / Marges déstructurées greffées aux faubourgs UCb - Extensions du village de Fitou / Lotissement résidentiel « Les Capitelles» UCc - Extensions du village de Fitou / Tissu pavillonnaire lâche et diffus

	UCd - Extensions du village de Fitou / secteur équipementiel UCI - Port Fitou / secteur mixte touristique à dominante résidentielle UE1 - Secteur économique / Zone d'activités des Cabanes de Fitou UE2 - Secteur économique / Zone d'activités existante de Fitou
Les zones à urbaniser	Les zones 1AU : Leur vocation principale est l'habitation. Elles peuvent également accueillir des équipements directement liés à l'habitat ou répondant à un besoin spécifique d'échelle communale. Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et les constructions y sont autorisées, soit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements. Ces zones peuvent comprendre une sous zone : 1AUep destinée à accueillir des équipements d'intérêt collectif et services publics.
Les zones agricoles	La zone agricole comprend 2 sous-zones : A : Zone agricole As : Zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation
Les zones naturelles ou forestières	La zone naturelle comprend 3 sous zones : N : Zone naturelle Ns : Zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL) et/ou correspondant aux coupures d'urbanisation NI : Site aménagé à vocation touristique et de loisirs

Sur les documents graphiques, outre le zonage, figurent :	Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
	Les espaces boisés classés au titre de l'article L113-2 du code de l'urbanisme et pour lesquels tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
	Les éléments de patrimoine (paysage, quartiers, monuments, ...) à protéger (article L151- 19 du code de l'urbanisme), à mettre en valeur ou à requalifier : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du code de l'urbanisme) : le document graphique comporte un repérage de ces éléments dont la liste figure dans le dossier de PLU. Pour rappel : tous les projets de travaux concernant ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.
	Un figuré indiquant les limites de la bande d'inconstructibilité aux abords des routes classées à grande circulation (articles L.111-6 du Code de l'urbanisme). Un figuré indiquant le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (article R151-53 du Code de l'urbanisme).
	Les périmètres des secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation (R151-6 du code de l'urbanisme).
	Les espaces proches du rivage définis par l'article L121-13 du Code de l'urbanisme.
	Les bandes d'inconstructibilité du littoral de 100m en dehors des espaces urbanisés définis par l'article L121-16 du Code de l'urbanisme.

	Le périmètre sur lequel s'applique le droit de préemption urbain.
DEROGATIONS/ADAPTATIONS MINEURES	
S'appliquent les possibilités de dérogations ou d'adaptations mineures telles que définies aux articles L152-3 à L152-6.	
PERIMETRE DÉLIMITÉ DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES	
Les dispositions de l'article L621-32 du Code de Patrimoine prévoient qu'aux abords des Monuments Historiques, tous travaux, même non soumis à déclaration ou à autorisation au titre du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration et sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.	

UA

ZONE UA

UAa	Centralité historique / Entité médiévale originelle de Fitou
UAb	Faubourgs villageois de Fitou

UA

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous		
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale	
	UAa	UAb
Exploitation agricole	Interdit	Sous réserve de respecter l'aspect architectural d'origine du bâti explicité dans le paragraphe II « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE »
Logement	Autorisé	Autorisé
Hébergement	Interdit	Autorisé
Artisanat et commerce de détail	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.
Restauration	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Autorisé
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et	Autorisé	Autorisé

UA

d'action sociale		
Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Autorisé
Equipements sportifs	Interdit	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé	Autorisé
Entrepôt	Interdit	Autorisé si la construction est en relation directe avec une activité autorisée par ailleurs dans la zone.
Bureau	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Autorisé

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

UAa	UAb
Sont interdits :	
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.	
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.	
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de 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 constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	

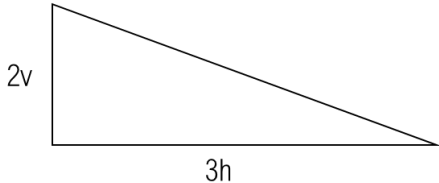
UA

UAa	UAb
Sont interdits :	
L'ouverture et l'exploitation de carrières.	
Les éoliennes	

UA

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UAa UAb	Affouillements et exhaussements de sol	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 desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

UA

Sont soumis à conditions :		
		Illustration pente maximale 3h/2v 
UAa UAb	Installations classées 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 logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UAa UAb	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions 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 bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UAa UAb	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, - De ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - 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.

UA

Sont soumis à conditions :		
UAa UAb	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.

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

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur les voies et emprises publiques doivent être implantées sur l'alignement ou à l'intérieur d'une bande de 2.00 mètres de largeur, mesurée à partir de ce dernier. Dans cette limite, les retraits partiels en plan et en élévation sont autorisés. Cependant, pour les fonds de plus de 12.00 mètres de profondeur et compris entre deux voies sensiblement parallèles, cette règle ne sera appliquée sur un seul des alignements, en tenant compte de l'implantation des fonds voisins. Sur l'autre alignement, l'implantation est libre.
3.1.3	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants différent de l'alignement et qui marque le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1.4	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 2.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.1.5	En matière de saillies et débords sur les voies ouvertes à la circulation publique, les dispositions relatives aux saillies et débords sur la voirie départementale sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 4,00 mètres. Pour les parcelles de moins de 12.00m de largeur, l'accolement sur les limites séparatives est imposé.
3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1, peuvent joindre les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4 m par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.

UA

3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<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.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Deux constructions (hors annexes) non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter les règles de recul suivantes : Tout point de la façade d'un bâtiment sera situé à une distance L de la façade du bâtiment opposé égale à la hauteur du bâtiment mesurée au milieu de la façade (L=H) sans pouvoir être à une distance inférieure à 6.00 mètres.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

UA

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Lorsque la construction est située à l'alignement, la hauteur est mesurée à partir de la hauteur de la voie prise au milieu de la façade sur rue jusqu'à l'égout du toit.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur relative</i> La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points augmentée de 3,50 mètres ($H_{max} = L + 3,50m$). En cas de recul par rapport à l'alignement, la largeur du recul s'ajoute à la largeur de la rue.
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 11,50 mètres. Cette hauteur est réduite à 9.00 mètres en UAa. La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 14.00 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i>
	La hauteur des constructions annexes (inférieure à 20m ² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

UA

3.9.2	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation (pente, nature du sol, exposition au risque...). Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente correspondant à celle des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie d’aspect à l’échelle de la rue. Sous réserve que la configuration le permette, est autorisée : la création de patios ou puits de jours en milieu de couverture de mitoyen à mitoyen et jusqu’au rez-de-chaussée ou a minima jusqu’au premier étage. La création de terrasses couvertes traditionnelles de type séchoirs est également possible sur les pans de toitures opposés à la rue. Les terrasses couvrant la totalité d’un bâtiment sont interdites. Les descentes d’eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d’aspects zinc, terre cuite de petit diamètre, cuivre ou fonte (maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou tuiles vieilles.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l’énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l’énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture). Les panneaux devront obligatoirement être disposés de pignon à pignon.

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les portes de grange ou portes cochères existantes, les cintres en pierre de taille ainsi que les ouvertures d'origine sur rue (façade principale) sont à conserver dans leurs dimensions originelles. Pour les façades latérales ou arrières des nouvelles constructions ainsi que pour les façades latérales ou arrières des constructions existantes, les fenêtres auront une tendance verticale. Pour les nouvelles façades sur rue (façade principale), la taille des ouvertures sera décroissante sur la façade de bas en haut et en fonction des niveaux. La proportion largeur/hauteur peut aller de 1,5 à 3.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les revêtements de type bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, la pierre apparente sera maintenue ou recouverte par un enduit chaux taloché fin si la façade est trop dégradée. Les façades enduites ou peintes seront rénovées à l'identique. Les enduits seront à base de chaux et présenteront une finition talochée. Par ailleurs, la finition talochée fin ne doit pas empêcher la conservation ou restitution d'autres finitions traditionnelles, comme l'enduit jeté au balai ou l'enduit tyrolien. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité/complémentarité des couleurs sur une même façade. Les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à la toiture.

4.7	Clôtures La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l’emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - à partir du terrain naturel pour les clôtures 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. a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics, b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d’emprises publiques et d’espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée soit d’un mur plein (la hauteur dans ce cas peut être portée à 2.00m), soit d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...). Les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades du bâtiment et selon les dispositions du paragraphe 4.4 « Façades » du présent chapitre, c. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...).
-----	---

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- 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 façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...). - Les antennes, paraboles, 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 façade ou intégrées dans le bâti. Les aspects de type PVC sont interdits. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont prosrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

UA

4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	En UAb, les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

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

6. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme

UA

6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de

UA

passage, à une voie circulée.

Normes de stationnement zone UA

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
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Néant	Néant
Restauration	Néant	Néant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 5 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Bureau	Néant	2 places par tranche de 50m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant

III # UA - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	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.
8.2	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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités 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 pluie, ...) 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). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	Informations / Piscines <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de</i>

UA

	<i>respecter les conditions suivantes :</i> - 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. <i>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.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	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'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	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.

UB

ZONE UB

UBa	Centralité originelle des Cabanes de Fitou
UBb	Extensions pavillonnaires structurées des Cabanes de Fitou
UBc	Extensions pavillonnaires lâches des Cabanes de Fitou

Pour rappel : la zone intègre des espace proches du rivage (cf plan de zonage).

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale		
	UBa	UBb	UBc
Exploitation agricole	Autorisé	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit
Logement	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Hébergement	Autorisé	Autorisé	Autorisé
Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Interdit	Interdit
Restauration	Autorisé	Interdit	Interdit
Commerce de gros	Autorisé	Interdit	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Interdit	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Interdit	Interdit
Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Interdit	Interdit
Equipements sportifs	Interdit	Interdit	Interdit

Autres équipements recevant du public		Interdit	Interdit
Industrie	Interdit	Interdit	Interdit
Entrepôt	Autorisé si la construction est en relation directe avec une activité autorisée par ailleurs dans la zone.	Interdit	Interdit
Bureau	Autorisé	Interdit	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit	Interdit

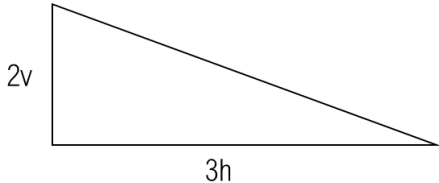
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

UBa	UBb	UBc
Sont interdits :		
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.		
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.		
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de 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 constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.		
L'ouverture et l'exploitation de carrières.		
Les éoliennes		

UB

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UBa UBb UBc	Affouillements et exhaussements de sol	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 desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.

UB

Sont soumis à conditions :		
		Illustration pente maximale 3h/2v 
UBa UBb UBc	Installations classées 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 logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UBa UBb UBc	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions 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 bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UBa UBb UBc	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, - De ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UB, - De ne pas servir d'habitation.

UB

Sont soumis à conditions :		
UBa UBb UBc	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d’être implantées à 2,00 mètres minimum de l’alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
UBb UBc	Espaces boisés classés	Les espaces boisés classés identifiés au titre du L113-2 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés. Une réglementation spécifique s’applique. Elle est indiquée dans le chapitre II.5 du présent règlement.

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

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	En zone UBa, les façades sur les voies et emprises publiques doivent être implantées sur l'alignement ou à l'intérieur d'une bande de 2.00 mètres de largeur, mesurée à partir de ce dernier. Dans cette limite, les retraits partiels en plan et en élévation sont autorisés. En zones UBb et UBc, les façades sur les voies et emprises publiques doivent présenter un recul minimal de 5.00 mètres mesurés à compter de l'alignement. Le long de l'autoroute A9, les constructions doivent observer un recul de 100m par rapport à l'axe de l'ouvrage.
3.1.3	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.4	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 2.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.1.5	En matière de saillies et débords sur les voies ouvertes à la circulation publique, les dispositions relatives aux saillies et débords sur la voirie départementale sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)
3.2.3	<i>Constructions affectées au stationnement des véhicules</i> Les garages peuvent être implantés dans les marges de recul s'il existe une différence d'altimétrie de plus de 1,75 entre le niveau moyen de la parcelle et la voie.

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 4,00 mètres.
3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4 m par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

3.4	Cas particuliers
3.4.2	<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.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Deux constructions (hors annexes) non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 6.00 mètres entres elles.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	
3.7	Mode de calcul

3.7.1	Définition La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Lorsque la construction est située à l'alignement, la hauteur est mesurée à partir de la hauteur de la voie prise au milieu de la façade sur rue jusqu'à l'égout du toit.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	Hauteur absolue La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 11,50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	Annexes La hauteur des constructions annexes (inférieure à 20m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.
3.9.2	Bâtiments existants Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation (pente, nature du sol, exposition au risque...). Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente correspondant à celle des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie d'aspect à l'échelle de la rue. Des petites terrasses insérées dans les toitures sont admises sous réserve de conserver au minimum 75 % de la surface de la toiture ainsi que trois rangées de tuiles canal en façade donnant sur voies et emprises publiques. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, cuivre ou fonte, terre cuite de petit diamètre, aluminium couleur menuiserie (diamètre maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire.

4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie. Il doit systématiquement être recherché la rénovation ou le remplacement à l'identique des menuiseries d'origine en bois. En cas d'impossibilité et si un matériau différent est employé : les menuiseries devront présenter des profilés minces (inférieurs à 7cm de large) et reprendre les dispositifs des menuiseries anciennes. Les menuiseries en métal seront à privilégier.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les aspects de type bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Lors de travaux de réfection sur les façades existantes en pierre, la pierre apparente sera maintenue ou recouverte par un enduit chaux taloché fin si la façade est trop dégradée. Les façades enduites seront rénovées à l'identique et les façades nouvelles seront traitées au moyen d'un enduit chaux de finition talochée. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.

4.4.2	Couleur Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité/complémentarité des couleurs sur une même façade. Les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à la toiture.

4.7	Clôtures La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l’emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - à partir du terrain naturel pour les clôtures 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. d. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics, e. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d’emprises publiques et d’espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...). Les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades du bâtiment et selon les dispositions du paragraphe 4.4 « Façades » du présent chapitre, f. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...).
-----	---

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- 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 façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...). - Les antennes, paraboles, 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 façade ou intégrées dans le bâti. Les aspects de type PVC sont interdits. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont prosrites.
4.9	Cas particuliers
4.9.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.9.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

4.9.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées. Dans le secteur UBb : Les murets en pierres sèches et les haies bocagères existantes doivent être préservés. Seules les interventions nécessaires à la sécurité, à la restauration, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées.
5.2	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique et soigné des clôtures...
5.3	Espaces boisés classés au titre du L113-2 du Code de l'Urbanisme Au sein des espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

6. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

UB

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

Normes de stationnement zone UB		
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
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Néant	Néant
Restauration	Néant	Néant
Commerce de gros	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant

Normes de stationnement zone UB		
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
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 3 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés
Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Bureau	Néant	2 places par tranche de 50m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	Néant	Néant

III # UB - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	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.
8.2	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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités 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 pluie, ...) 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). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	Informations / Piscines <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de</i>

	<i>respecter les conditions suivantes :</i> - 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. <i>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.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	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'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	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.

UC

ZONE UC

UCa	Extensions du village de Fitou / Marges déstructurées greffées aux faubourgs
UCb	Extensions du village de Fitou / lotissement résidentiel « Les Capitelles »
UCc	Extensions du village de Fitou / Tissu pavillonnaire lâche et diffus
UCd	Extensions du village de Fitou / secteur équipementiel
UCI	Port Fitou / secteur mixte touristique à dominante résidentielle

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

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

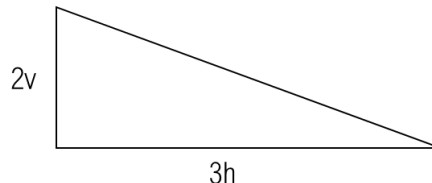
Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale				
	UCa	UCb	UCc	UCd	UCI
Exploitation agricole	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Logement	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Interdit
Hébergement	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Interdit	Autorisé
Artisanat et commerce de détail	Autorisé. L'implantation des constructions destinées à l'artisanat est néanmoins conditionnée à une absence de nuisances notables pour la destination « Logement » Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Restauration	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Commerce de gros	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous					
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale				
	UCa	UCb	UCc	UCd	UCI
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé Le changement de destination vers la destination habitation (logement et hébergement) est interdit en RDC de la construction.	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé
Cinéma	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Equipements sportifs	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Industrie	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit
Entrepôt	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit
Bureau	Autorisé	Interdit	Interdit	Interdit	
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit	Interdit	Autorisé	Interdit

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

UCa	UCb	UCc	UCd	UCI
Sont interdits :				
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.				
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.				
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de 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 constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.				
L'ouverture et l'exploitation de carrières.				
Les éoliennes				

UC

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UCa UCb UCc UCd UCI	Affouillements et exhaussements de sol	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 desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

UC

Sont soumis à conditions :		
UCa UCb UCc UCd UCI	Installations classées 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 logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UCa UCb UCc UCd	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions 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 bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UCa UCb UCc	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, c. D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), d. De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UC, e. De ne pas servir d'habitation.
UCa UCb UCc	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.
UCa UCc	Espaces boisés classés	Les espaces boisés classés identifiés au titre du L113-2 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés. Une réglementation spécifique s'applique. Elle est indiquée dans le chapitre II.5 du présent règlement.
UCa	Protection de certains éléments de paysage et de patrimoine	Les espaces végétalisés et le patrimoine bâti identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés. Une réglementation spécifique s'applique. Elle est indiquée dans le chapitre II.5 du présent règlement.

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

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur les voies et emprises publiques doivent présenter un recul minimal de 5.00 mètres mesurés à compter de l'alignement. Le long de l'autoroute A9, les constructions doivent observer un recul de 100m par rapport à l'axe de l'ouvrage.
3.1.3	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.4	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 2.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.1.5	En matière de saillies et débords sur les voies ouvertes à la circulation publique, les dispositions relatives aux saillies et débords sur la voirie départementale sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)
3.2.3	<i>Constructions affectées au stationnement des véhicules</i>
	Les garages peuvent être implantés dans les marges de recul s'il existe une différence d'altimétrie de plus de 1,75 entre le niveau moyen de la parcelle et la voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	En zones UCa, UCb, UCd et UCI, si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 4,00 mètres. En zone UCc, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 3,00 mètres.
3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4 m par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

UC

3.4	Cas particuliers
3.4.2	<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.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Deux constructions (hors annexes) non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 6.00 mètres entres elles. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Lorsque la construction est située à l'alignement, la hauteur est mesurée à partir de la hauteur de la voie prise au milieu de la façade sur rue jusqu'à l'égout du toit.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 11,50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i> La hauteur des constructions annexes (inférieure à 20m² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.
3.9.2	<i>Bâtiments existants</i> Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation (pente, nature du sol, exposition au risque...). Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente correspondant à celle des constructions avoisinantes afin de garantir une harmonie d'aspect à l'échelle de la rue. Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur une superficie maximale de 50% de la toiture. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, cuivre ou fonte, aluminium couleur menuiserie (diamètre maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire.

4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les placages décoratifs et imitation de matériaux ainsi que les aspects de type bardages bois sont interdits. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Les façades seront traitées au moyen d'un enduit de finition talochée. Le traitement des décors doit cependant être identique à l'aspect d'origine.
4.4.2	<i>Couleur</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité/complémentarité des couleurs sur une même façade. Les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.

4.5	Balcons, escaliers, auvents Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à la toiture.
4.7	Clôtures La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - à partir du terrain naturel pour les clôtures 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.

	a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics, b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...). Les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades du bâtiment et selon les dispositions du paragraphe 4.4 « Façades » du présent chapitre, c. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...).
4.8	Eléments techniques
4.9.1	- 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 façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...). - Les antennes, paraboles, 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 façade ou intégrées dans le bâti. Les aspects de type PVC sont interdits. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont proscrites.

4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.
4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

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

	L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique et soigné des clôtures...
5.3	Espaces boisés classés au titre du L113-2 du Code de l'Urbanisme Au sein des espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
5.4	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.4.1	<i>Patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> 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,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce patrimoine. La mise en valeur des abords de l'édifice et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 50m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.4.2	<i>Espaces végétalisés identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les espaces verts identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions sont interdites et les aménagements autorisés doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes et les aménagements légers de types sentiers, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu

6. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas

	créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

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
Logement	Par tranche de 60m ² de surface de plancher : 1 place Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur	1 par unité de logement
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 emplacements motorisés
Artisanat et commerce de détail	Néant	Néant
Restauration	Néant	Néant
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 5 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés

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
Cinéma	I Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	I Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Bureau	Néant	2 places par tranche de 50m ² de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition	I Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Interdit

III # UC - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes règlementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	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.
8.2	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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<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 pluie, ...) 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). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	<i>Informations / Piscines</i> <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou</i>

	<i>vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - 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. <i>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.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	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'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	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.

UE

ZONE UE

UE1	Secteur économique / Zone d'activités des Cabanes de Fitou
UE2	Secteur économique / Zone d'activités existante de Fitou

Pour rappel : la zone intègre des espace proches du rivage (cf plan de zonage).

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous		
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale	
	UE1	UE2
Exploitation agricole	Autorisé	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit
Logement	Autorisé sous réserve que la construction soit indispensable pour assurer le gardiennage et la surveillance des installations admises dans la zone. La construction devra alors être intégrée ou accolée à l'assiette des bâtiments auxquels elle est liée et ne pourra excéder une surface de 80m ² . Dans le cadre d'une cession le logement ne pourra être dissociée du bâtiment d'activités.	Interdit
Hébergement	Interdit	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Autorisé	Autorisé
Restauration	Autorisé	Autorisé
Commerce de gros	Autorisé	Autorisé
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé	Autorisé
Hébergement hôtelier et touristique	Autorisé	Interdit
Cinéma	Autorisé	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé	Autorisé

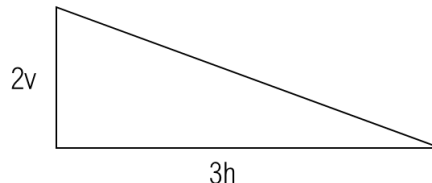
UE

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé	Autorisé
Salles d'art et de spectacles	Autorisé	Interdit
Equipements sportifs	Interdit	Interdit
Autres équipements recevant du public	Autorisé	Interdit
Industrie	Autorisé	Autorisé
Entrepôt	Autorisé	Autorisé
Bureau	Autorisé	Autorisé
Centre de congrès et d'exposition	Autorisé	Interdit

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

UE1	UE2
Sont interdits :	
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.	
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.	
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de 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 constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs.	
L’ouverture et l’exploitation de carrières.	
Les éoliennes	

UE

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
UE1 UE2	Affouillements et exhaussements de sol	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 desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

UE

Sont soumis à conditions :		
UE1 UE2	Installations classées 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 logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
UE1 UE2	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions 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 bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
UE1 UE2	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : - D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), - De respecter les dispositions du chapitre 2 « CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » du présent règlement de la zone UE, - De ne pas servir d'habitation.

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

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur les voies et emprises publiques doivent présenter un recul minimal de 5.00 mètres mesurés à compter de l'alignement. Le long de l'autoroute A9, les constructions doivent observer un recul de 100m par rapport à l'axe de l'ouvrage.
3.1.3	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.4	En matière de saillies et débords sur les voies ouvertes à la circulation publique, les dispositions relatives aux saillies et débords sur la voirie départementale sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 4,00 mètres.
3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4,00 mètres par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<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.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
3.5	Règles générales
	Deux constructions (hors annexes) non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 6.00 mètres entres elles. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<i>Equipements d'intérêt collectif et services publics</i>
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

	EMPRISE AU SOL
	Néant

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Lorsque la construction est située à l'alignement, la hauteur est mesurée à partir de la hauteur de la voie prise au milieu de la façade sur rue jusqu'à l'égout du toit.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.

3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 15 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i> La hauteur des constructions annexes est limitée à 3.50 mètres.

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation (pente, nature du sol, exposition au risque...). Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>

	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33% Les toitures terrasses peuvent être autorisées sous réserve de mettre en œuvre des acrotères masquant la toiture et ses éléments techniques depuis l'espace public avoisinant la construction. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible.
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire ou de type bac acier de couleur proche des éléments naturels (nuances de beige, de marron ou de gris) Les aspects brillants et les couleurs vives sont interdits. En secteur UE1, la production d'énergie renouvelable en toiture est fortement recommandée.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>

	Les aspects de type bardages bois, métalliques ou composites sont autorisés dans la mesure où ils font l'objet d'un parti pris architectural travaillé. Les façades peuvent également être traitées en enduit taloché fin. Les appareillages de fausses pierres peintes, dessinés, les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits.
4.4.2	Couleur
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité/complémentarité des couleurs sur une même façade. Les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Escaliers, auvents
	Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.

4.7	Clôtures La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l’emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - à partir du terrain naturel pour les clôtures 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. a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics, b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d’emprises publiques et d’espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...). Les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades du bâtiment et selon les dispositions du paragraphe 4.4 « Façades » du présent chapitre, c. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...).
-----	---

4.8	Eléments techniques
4.8.1	- 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 façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...). - Les antennes, paraboles, 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 façade ou intégrées dans le bâti. Les aspects de type PVC sont interdits. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont prosrites.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

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

6. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit recréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.
6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m ² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements.

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

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
Logement	2 places par logement	Néant
Artisanat et commerce de détail	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Restauration	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Commerce de gros	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés
Hébergement hôtelier et touristique	Pour 5 chambres ou unités d'habitation : 1 place	1 place pour 5 emplacements motorisés

Cinéma	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés	
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Nombre de places à adapter aux besoins de l'équipement (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés	
Industrie	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant	
Entrepôt	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	Néant	
Bureau	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés	
Centre de congrès et d'exposition	Nombre de places à adapter aux besoins de l'exploitation (employés et visiteurs)	1 place pour 5 emplacements motorisés	

III # UE - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée. Leur largeur ne peut être inférieure 4.00m.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	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.
8.2	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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<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 pluie, ...) 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). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte

	technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	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'équipement sera à la charge de l'aménageur.
8.6	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 1AU

1AU	1AU	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocations dominantes « habitat »
	1AUep	Zone d'ouverture à l'urbanisation prioritaire à vocations dominantes « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Ces zones sont ouvertes à l'urbanisation. Elles font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les constructions sont autorisées uniquement dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à la condition que les équipements publics nécessaires soient réalisés et que les principes imposés par les OAP soient respectés.

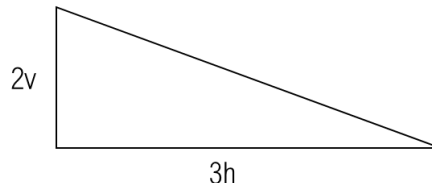
I # 1AU - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITE

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous		
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale	
	1AU	1AUep
Exploitation agricole	Interdit	Interdit
Exploitation forestière	Interdit	Interdit
Logement	Autorisé	Interdit
Hébergement	Autorisé	Interdit
Artisanat et commerce de détail	Interdit	Interdit
Restauration	Interdit	Interdit
Commerce de gros	Interdit	Interdit
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit	Interdit
Hébergement hôtelier et touristique	Interdit	Interdit
Cinéma	Interdit	Interdit
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Interdit	Interdit
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit	Interdit
Salles d'art et de spectacles	Interdit	Autorisé
Equipements sportifs	Interdit	Autorisé
Autres équipements recevant du public	Interdit	Autorisé
Industrie	Interdit	Interdit
Entrepôt	Interdit	Interdit
Bureau	Autorisé	Interdit
Centre de congrès et d'exposition	Interdit	Interdit

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

1AU	1AUep
Sont interdits :	
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières.	
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d’implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.	
Les habitations légères de loisir (HLL) ainsi que les parcs résidentiels de loisir (PRL) Les terrains de camping et de caravanning excepté en zone 1AUep 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 constituant l’habitat permanent de leurs utilisateurs.	
L’ouverture et l’exploitation de carrières.	
Les éoliennes	

Sont soumis à conditions :		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous, sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr). Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site du Conseil Départemental 11.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
1AU 1AUep	Affouillements et exhaussements de sol	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 desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - À la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique, - Aux travaux nécessaires à la préservation, au maintien ou la remise en état des continuités écologiques.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

1AU

Sont soumis à conditions :		
1AU 1AUep	Installations classées 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 logements, - que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage : nuisance notables, incendie, explosion, ...
1AU 1AUep	Extension ou modification des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU	Elles sont autorisées à condition : - que les extensions 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 bâtiments non compatibles avec la vocation de la zone.
1AU	Annexes	Elles sont autorisées à conditions : a. De ne pas dépasser 3.50 mètres de hauteur hors tout, b. De ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, c. D'être en harmonie avec la construction principale (architecture, matériaux, couleurs...), 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.
1AU	Piscines	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 2,00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques et à 1,00 mètre minimum des autres limites séparatives.

II # 1AU - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur les voies et emprises publiques doivent s'implanter à une distance de 2,00m à 6,00m de l'alignement.
3.1.3	S'il y a le long de certaines voies un ordonnancement de fait des bâtiments existants marquant le caractère de la rue, toute construction qui s'y insérera devra respecter l'ordonnancement. En cas de décrochement entre les bâtiments qui l'encadrent, la construction pourra être alignée sur l'un ou l'autre des bâtiments, ou encore être implantée entre ces deux limites.
3.1.4	Les piscines sont admises sous condition d'être implantées à 2.00 mètres minimum de l'alignement des voies publiques ou privées desservant les constructions et des autres emprises publiques.
3.1.5	En matière de saillies et débords sur les voies ouvertes à la circulation publique, les dispositions relatives aux saillies et débords sur la voirie départementale sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<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.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)
3.2.3	<i>Constructions affectées au stationnement des véhicules</i>
	Les garages peuvent être implantés dans les marges de recul s'il existe une différence d'altimétrie de plus de 1,75 entre le niveau moyen de la parcelle et la voie.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	Si elle ne jouxte pas la limite séparative aboutissant aux voies, la distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à 4,00 mètres.
3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4.00 mètres par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les piscines sont admises sous conditions d'être implantées à 1,00 mètre minimum des limites séparatives.
3.3.4	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.
3.4	Cas particuliers
3.4.2	<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.

3.4.3	Bâtiments existants
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Deux constructions (hors annexes) non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter une distance minimale de 6.00 mètres entres elles. Cette règle ne s'applique pas aux constructions annexes.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	Equipements d'intérêt collectif et services publics
	Les règles générales ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

EMPRISE AU SOL	
	Néant

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

3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> La hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres (R+1 maximum). Elle est portée à 12.00m (R+2 maximum) le long de la rue des Marendes. La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 11,50 mètres.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i>
	La hauteur des constructions annexes (inférieure à 20m ² de surface de plancher) est limitée à 3.50 mètres.

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation (pente, nature du sol, exposition au risque...). Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.

4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	Les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur une superficie maximale de 30% de la toiture. Les terrasses couvrant la totalité d'un bâtiment sont interdites. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, cuivre ou fonte, aluminium couleur menuiserie (diamètre maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).
4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.

4.4	Façades
4.4.1	Aspects
	Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés sont interdits. Les façades seront traitées au moyen d'un enduit de finition talochée. Les placages en pierre naturelle faisant écho aux murs en pierres sèches présents sur la zone 1AU et les aspects de type bardages bois sont tolérés s'ils participent à l'intégration paysagère de la construction.
4.4.2	Couleur
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité/complémentarité des couleurs sur une même façade. Les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.
4.5	Balcons, escaliers, auvents
	Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière. Les balcons donnant sur voies et emprises publiques et dépassant de plus de 0.25 cm par rapport au nu de la façade sont interdits.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie
	Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.

4.6	Vérandas Les vérandas pourront être vitrées sur 3 faces, leur toiture peut être entièrement ou partiellement vitrée ; si elle est en dur, elle doit être couverte de tuiles identiques à la toiture.
4.7	Clôtures La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l’emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - à partir du terrain naturel pour les clôtures 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. a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics, b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d’emprises publiques et d’espaces publics ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...). Les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades du bâtiment et selon les dispositions du paragraphe 4.4 « Façades » du présent chapitre, Le long de la rue des Marendes, les clôtures seront obligatoirement traitées en pierre de pays (parements interdits). Elles seront constituées d’un mur bahut en pierres d’une hauteur maximale de 1,30m et doublé éventuellement d’une haie, c. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,60 m et devra être constituée d’un mur bahut de 0.80 m surmonté d’éléments perméables (grillage, haies vives...).

4.8	Eléments techniques
4.9.1	- 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 façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...). - Les antennes, paraboles, 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 façade ou intégrées dans le bâti. Les aspects de type PVC sont interdits. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont prosrites.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	Espaces libres ou non bâtis / Espaces publics Les murs et murets en pierres seront conservés. Les espaces libres de toute construction doivent faire l'objet d'un traitement paysager afin de participer à l'amélioration du cadre de vie, à la gestion de l'eau pluviale et au maintien d'une biodiversité en milieu urbain dans les conditions suivantes. Ils devront être plantés, en particulier les aires de stationnement (gestion de l'ombre, ornement de l'espace public...) La végétalisation des espaces peut être travaillée de manière horizontale (noue, linéaires de haies, espaces verts...) ou verticale (arbres...). Des espèces peu consommatrices d'eau et non allergènes doivent être préférentiellement utilisées.
5.2	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 unité foncière devra présenter à minima 35% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : coefficient de 1 • matériaux perméables : coefficient de 0.5 Exemple : une parcelle de 1000m² doit présenter 350m² de surfaces non imperméabilisées. Plusieurs solutions sont envisageables : - 350 m² de pleine terre X coefficient 1 = 350m² de surface non imperméabilisée - 700 m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350 m² de surface non imperméabilisée - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 400m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 350m² de surface non imperméabilisée

5.3	Transition avec les zones agricoles ou naturelles L'interface avec les zones agricoles ou naturelles doit être traitée : végétalisation, cheminement doux, traitement spécifique et soigné des clôtures...
5.4	Gestion des vues sur le grand paysage Les percées visuelles repérées dans l'orientation d'aménagement et de programmation « Stade/Marendes » devront être affirmées par le parti d'aménagement.

6. STATIONNEMENT

	Règles générales
6.1	Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré : - sur le terrain d'assiette en dehors des voies de desserte - dans son environnement immédiat dans les conditions prévues par le Code de l'urbanisme
6.2	Le nombre de places de stationnement exigées calculé en fonction de la surface de plancher sera arrondi au nombre supérieur
6.3	Au sens du présent règlement, une place commandée est une place qui n'est accessible que par une autre place de stationnement. Les places commandées ne sont admissibles que pour la sous destination « Logement ».
6.4	La suppression d'une ou plusieurs place(s) de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que la place supprimée soit récréée sur le terrain ou dans son environnement immédiat.
6.5	La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus par le présent article est celle auquel le projet est le plus assimilable.
6.6	Caractéristiques techniques des places de stationnement : 5,00m x 2,30m minimum par place.
6.7	Pour l'ensemble des destinations hors logements, le nombre de places de stationnement doit permettre de répondre aux besoins de la construction (y compris personnel, livraison, public...) et ne peut être inférieur aux minimas par destination explicités dans le tableau ci-dessous.

6.8	Lorsqu'une opération comprend plusieurs destinations, le nombre de places est calculé en application de la norme propre à chaque destination. Ces règles peuvent être minorées s'il est démontré une rotation suffisante pour satisfaire aux besoins de chaque destination permettant la mutualisation de tout ou partie des aires de stationnement.
6.9	La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de rénovation, surélévation, aménagement et/ou extension d'une construction existante à usage d'habitation et régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent règlement à condition qu'il ne soit pas créé plus de 30 m² de surface de plancher et que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements. Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement de travaux doit respecter les autres dispositions du présent règlement. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.10	Lors d'un changement de destination, le nombre de place de stationnement exigé devra être conforme à la nouvelle destination. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions inaccessibles en véhicule.
6.11	Les obligations de stationnement ne s'appliquent que si la construction dispose d'un accès, direct ou par l'intermédiaire d'une servitude de passage, à une voie circulée.

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 :		
	Nombre de places minimal imposé aux véhicules motorisés	Nombre de places minimal imposé pour les vélos
Logement	Par unité de logement, a minima 2 emplacements de stationnement non clos en connexion directe avec l'espace public. Au-delà de 150m² de surface de plancher, 3 places dont	1 par unité de logement

1AU

	deux non closes seront exigées. A cela s'ajoute 1 place « visiteurs » pour 2 unités de logement dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (aires de stationnement groupées / collectives) sur l'espace public. Logements locatifs sociaux : selon la réglementation en vigueur.	
Hébergement	Pour 3 chambres ou unité d'habitation : 1 place	1 place pour 3 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
Bureau	Par tranche entamée de 100 m2 de surface de plancher : 2 places	1 place pour 3 emplacements motorisés

III # 1AU - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap. 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.

7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.
-----	---

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	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.
8.2	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. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales.
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<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 pluie, ...) 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). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.
8.3.2	Informations / Piscines <i>Les eaux de vidange de piscines sont interdites dans le réseau d'assainissement, elles pourront être évacuées vers le réseau d'eaux pluviales ou vers un réseau de fossés suffisamment dimensionné pour les recevoir, sous réserve de respecter les conditions suivantes :</i> - 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. <i>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.</i>
8.4	Electricité et communications électroniques Pour les nouveaux bâtiments, l'installation doit permettre le raccordement des constructions aux réseaux en souterrain sauf contrainte technique particulière dûment justifiée. Si les infrastructures extérieures au périmètre de l'opération ne sont pas existantes, les équipements (fourreaux, chambres...) permettant d'assurer le raccordement de l'opération jusqu'au domaine public doivent être anticipés pour permettre un raccordement ultérieur. Ces dispositions sont également préconisées pour les bâtiments existants.
8.5	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'équipement sera à la charge de l'aménageur.

8.6	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.
-----	--

A

ZONE A

A	A	Zone agricole
	As	Zone agricole intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL)

La zone A intègre le Domaine Public Autoroutier Concédé.

A

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.		
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale	
	A	As
Exploitation agricole Cultures marines	Sous réserve : - De ne pas impacter l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.	Sous réserve : - De présenter une localisation et un aspect ne dénaturant pas le caractère des sites, ne compromettant pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des milieux - De respecter à la fois une surface de plancher et une emprise au sol maximale de 50m² - Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel - D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
Exploitation forestière	<i>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</i>	<i>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</i>

A

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.		
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale	
	A	As
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques et la sécurité des populations, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, système de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées, implanté au-delà d'une bande de 1km à compter de la limite haute du rivage, à 200m de l'autoroute et au sein des zones prioritaires de la charte « Qualité Enr » du PNR), 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.	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'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

A

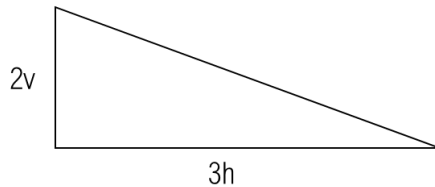
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

A	As
Sont interdits :	
Les constructions ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations listées ci-avant et/ou non soumis à conditions particulières	
Tous dépôts, constructions y compris les clôtures, installations ou aménagements dans le lit des ravins et cours d'eau, ainsi que dans une bande de 15.00m à compter de leurs rives naturelles ou aménagées.	
Les constructions et aménagements qui, par leur nature, leurs caractéristiques, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Les destinations de constructions autorisées (éventuellement assorties de leurs conditions d'implantation) et les usages et affectations des sols, constructions et activités mentionnées au tableau « Sont soumis à conditions : » ne sont pas concernés.	
Les habitations légères de loisir (HLL) Les terrains de camping et de 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 y compris les matériaux de constructions ainsi que les dépôts de véhicules soumis ou non à autorisation.	
Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.	
L'ouverture et l'exploitation de carrières	
La reconstruction de bâtiments démolis ou détruit par des risques naturels est interdite excepté si des aménagements spécifiques ont été réalisés pour prévenir ce risque.	
Les panneaux photovoltaïques, qu'ils soient d'intérêt collectif ou non, implantés au sol	
Les piscines	

A

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture de l'Aude.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
A	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU	Sous réserve : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 200m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale Au sein des espaces proches du rivages repérés sur le plan de zonage, les extensions ne devront pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante régulièrement édifiée et devront être réalisées en une seule fois.
As	Extension des bâtiments 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 le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol de la construction existante et 50m² de surface de plancher. Ces seuils sont appliqués à la construction existante à la date d'approbation du PLU en cas de réalisation en plusieurs tranches. - Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel Au sein des espaces proches du rivages repérés sur le plan de zonage, les extensions ne devront pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante régulièrement édifiée et devront être réalisées en une seule fois.

A

Sont soumis à conditions		
A	Réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU	A condition : - Que l'annexe se situe au plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 20m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
	Affouillements et exhaussements de sol	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 desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - 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. Tout affouillement ou exhaussement des sols est strictement interdit dans les zones humides et dans leurs bassins d'alimentation. Illustration pente maximale 3h/2v 

A

Sont soumis à conditions		
A	Installations classées 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, ...
A As	Protection de certains éléments de patrimoine	Le patrimoine bâti identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés. Une réglementation spécifique s'applique. Elle est indiquée dans le chapitre II.5 du présent règlement.
A As	Espaces boisés classés	Les espaces boisés classés identifiés au titre du L113-2 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés. Une réglementation spécifique s'applique. Elle est indiquée dans le chapitre II.5 du présent règlement.

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

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L'implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s'appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur les voies et emprises publiques doivent s'implanter à une distance minimale de 15.00 mètres de l'alignement. Le long de l'autoroute A9, les constructions doivent observer un recul de 100m par rapport à l'axe de l'ouvrage.

A

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1.3	En matière de saillies et débords sur les voies ouvertes à la circulation publique, les dispositions relatives aux saillies et débords sur la voirie départementale sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4.00 mètres par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

A

3.4	Cas particuliers
3.4.2	<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.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<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 zone As , l'emprise au sol est limitée à 50m ² .

A

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> En zone A, la hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. En zone As, la hauteur de toute construction ne peut excéder la hauteur maximale du bâti des parcelles voisines. Si ces dernières ne sont pas bâties, la hauteur maximale de toute construction ne pourra excéder 3,00 mètres. Au sein des espaces proches du rivages délimités sur le plan de zonage (règlement graphique), la hauteur des constructions ne pourra excéder 5,50 mètres La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 11,50 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les réseaux de distribution d'électricité.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i>
	La hauteur des constructions annexes est limitée à 3.50 mètres.

A

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation (pente, nature du sol, exposition au risque...). Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i> S'il ne s'agit pas de toiture terrasse, les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, cuivre ou fonte, aluminium couleur menuiserie (diamètre maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i> Matériaux de type tuiles canal de teinte claire pour les toitures de pente 30/33%. Les bâtiments disposant de toitures terrasse pourront être recouverts de matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les aspects brillants sont proscrits.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i> Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).

A

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les aspects de type bardages bois, métalliques ou composites sont autorisés dans la mesure où ils font l'objet d'un parti pris architectural travaillé garantissant une intégration paysagère optimale en particulier dans le grand paysage et depuis les principaux axes de communication. Les façades peuvent également être traitées en enduit taloché fin. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés, les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits.
4.4.2	<i>Couleur</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc et le brillant sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité/complémentarité des couleurs sur une même façade. Les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.

A

4.5	Escaliers, auvents Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	Clôtures La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - à partir du terrain naturel pour les clôtures 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. a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics, b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,30 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...). Les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades du bâtiment et selon les dispositions du paragraphe 4.4 « Façades » du présent chapitre, c. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,30 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...).

A

4.8	Eléments techniques
4.9.1	- 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 façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...). - Les antennes, paraboles, 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 façade ou intégrées dans le bâti. Les aspects de type PVC sont interdits. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont prosrites.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

A

4.10.3	Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	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 restauration, 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.
5.2	Préservation du bâti patrimonial en pierres sèches Les cabanes en pierres sèches devront être préservées ou reconstruites à l'identique.
5.3	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans tous les secteurs A et As :</u> a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions 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'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet.

A

	c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres, bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...). Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant. d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
5.4	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 unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : 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 - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée
5.5	Espaces boisés classés au titre du L113-2 du Code de l'Urbanisme Au sein des espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.

A

5.6	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural
5.6.1	<i>Patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> 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,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce patrimoine. La mise en valeur des abords de l'édifice et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 100m autour de l'élément patrimonial repéré.
5.6.2	<i>Espaces végétalisés identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les espaces verts identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions sont interdites et les aménagements autorisés doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes et les aménagements légers de types sentiers, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.7	Franchissements de l'autoroute A9 et de la voie ferrée protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme Les ouvrages permettant à la faune de franchir l'autoroute A9 et la voie ferrée doivent être conservés et entretenus. Toute nouvelle construction, dépôts et clôtures sont interdits dans les périmètres identifiés sur le plan de zonage autour de ces ouvrages. Les clôtures agricoles (clôtures filaires ou à très larges mailles) sont néanmoins tolérées.

A

6. STATIONNEMENT

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

III # A - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

7.1	Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès à une voie publique ou privée.
7.2	Les accès et voies doivent être adaptés à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.
7.3	Les accès ou voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences fixées par les textes réglementaires concernant la défense contre l'incendie, la protection civile, le brancardage, la sécurité des biens et des personnes et l'enlèvement des ordures ménagères.
7.4	Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique et les voiries doivent être aménagés afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation des véhicules, des cycles et des piétons y compris des piétons en situation de handicap.

A

	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.
7.5	Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. Elles peuvent être autorisées en cas d'impossibilité technique de connexion sur des voiries existantes ou futures. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour notamment les véhicules de secours et de ramassage des déchets. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction d'immeubles bâtis pour assurer son prolongement futur.

8. DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	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.
8.2	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 technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	Généralités 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

A

- les dispositifs visant à écrêter les pluies (bassins ou noues de rétention, bassins d'orage, cuves de rétention des eaux de pluie, ...) avant leur retour au milieu naturel ;
 - les aménagements hydrauliques permettant, une compensation au plus près des projets urbains, par une rétention/infiltration des eaux de ruissellement dans le sous-sol (concerne uniquement des eaux non polluées comme les eaux de toitures). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols.
- Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.

N

ZONE N

N	N	Zone naturelle
	Ns	Zone naturelle intégrée aux espaces remarquables du littoral (ERL)
	NI	Site aménagé à vocation touristique et de loisirs

La zone N intègre le Domaine Public Autoroutier Concédé.

N

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

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

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale		
	N	Ns	NI
Exploitation agricole Cultures marines	Sous réserve : - De ne pas impacter l'existence, la qualité, l'équilibre hydraulique et biologique des zones humides. Sont notamment interdits : les remblais, déblais, drainages des zones humides. - D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des	Sous réserve : - De présenter une localisation et un aspect ne dénaturant pas le caractère des sites, ne compromettant pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portant pas atteinte à la préservation des milieux - De respecter à la fois une surface de	Interdit

N

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.			
Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale		
	N	Ns	NI
Exploitation forestière	constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. <i>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</i>	plancher et une emprise au sol maximale de 50m² - Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel - D'être situées en dehors des espaces proches du rivage à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. <i>Pour rappel : ces constructions ou installations doivent obtenir l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</i>	Interdit

N

Sont interdites les constructions ou installations ne se rapportant pas aux destinations et sous destinations autorisées ci-dessous.

Destinations / sous destinations autorisées	Conditions d'implantation des destinations / sous destinations autorisées – Mixité fonctionnelle et/ou sociale		
	N	Ns	NI
Equipements d'intérêt collectif et services publics (destination comprenant 6 sous destinations)	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques et la sécurité des populations, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie, système de production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent incompatible avec le voisinage des zones habitées, implanté au-delà d'une bande de 1km à compter de la limite haute du rivage, à 200m de l'autoroute et au sein des zones prioritaires de la charte « Qualité Enr » du PNR), 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.	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'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.	Sous réserve qu'il s'agisse d'installations ou constructions nécessaires à des équipements d'intérêt collectif en lien avec la gestion de l'eau, la prévention des risques, les réseaux, la production d'énergies renouvelables (hydro-électricité, biomasse, géothermie, bois énergie) l'exploitation de la ressource forestière, la circulation, les télécommunications, la gestion des milieux naturels et des écosystèmes et 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.

N

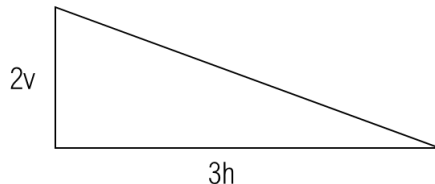
2. AUTRES INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

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

N

Sont soumis à conditions		
Les usages et affectations des sols, et activités non mentionnés ci-dessous sont réputés autorisés.		
Pour rappel : Autres réglementations applicables aux constructions/installations/usages des sols et activités autorisés (et/ou soumis à condition) dans la zone.		Comme rappelé dans les dispositions générales du règlement, tout projet peut être concerné par une servitude d'utilité publique ou une réglementation qui s'impose au PLU notamment en matière de sécurité et de salubrité publique (ex : Règlement Sanitaire Départemental), d'archéologie ou de patrimoine, d'environnement ou encore de paysage. Pour les Servitudes d'Utilité Publique, il convient de se reporter à la liste par commune annexée au PLU et au Géoportail de l'Urbanisme pour sa représentation graphique (https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr) Le Règlement Sanitaire Départemental est disponible sur le site de la Préfecture de l'Aude.
Zonage	Usages et affectations des sols, constructions et activités	Conditions d'implantation / interdiction
N	Extension limitée des bâtiments d'habitation régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU	Sous réserve : - Que le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 30 % de l'emprise au sol de la construction existante et dans la limite de 50m² de surface de plancher supplémentaire. - Que la surface de plancher totale après travaux (existant + extension) n'excède pas 200m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire - Que leur hauteur soit inférieure ou égale à celle de la construction initiale Au sein des espaces proches du rivages repérés sur le plan de zonage, les extensions ne devront pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante régulièrement édifiée et devront être réalisées en une seule fois.
Ns	Extension des bâtiments 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 le total de l'emprise au sol des extensions ne dépasse pas 10 % de l'emprise au sol de la construction existante et 50m² de surface de plancher. Ces seuils sont appliqués à la construction existante à la date d'approbation du PLU en cas de réalisation en plusieurs tranches. - Que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel Au sein des espaces proches du rivages repérés sur le plan de zonage, les extensions ne devront pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante régulièrement édifiée et devront être réalisées en une seule fois.

N

Sont soumis à conditions		
N	Réalisation d'annexes de bâtiments d'habitation existant et régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLU	A condition : - Que l'annexe se situe au plus proche de la construction principale à laquelle elle se rattache - Que leur hauteur soit inférieure à 3.50m - Que leur emprise au sol et leur surface de plancher ne dépasse pas 20m² - Qu'il n'y ait pas de création de logement supplémentaire Pour rappel : L'implantation d'annexes se doit de respecter les règles du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) et la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
N Ns NI	Affouillements et exhaussements de sol	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 desserte par les réseaux, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public, - 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. Tout affouillement ou exhaussement des sols est strictement interdit dans les zones humides et dans leurs bassins d'alimentation.
		Illustration pente maximale 3h/2v 

N

Sont soumis à conditions		
NI	Réhabilitations/modernisations des hébergements touristiques et hôteliers existants et réhabilitation/modernisation des constructions et installations en lien direct avec ceux-ci	Sous réserve de maintenir strictement les emprises et volumes bâtis existants à la date d’approbation du PLU et de rechercher notamment une amélioration de l’intégration au paysage notamment en limitant les terrassements et en privilégiant l’usage de matériaux nobles, sobres et naturels.
N Ns	Espaces boisés classés	Les espaces boisés classés identifiés au titre du L113-2 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés. Une réglementation spécifique s’applique. Elle est indiquée dans le chapitre II.5 du présent règlement.
N Ns	Protection de certains éléments de paysage et de patrimoine	Les espaces végétalisés et le patrimoine bâti identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés. Une réglementation spécifique s’applique. Elle est indiquée dans le chapitre II.5 du présent règlement.

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

3. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONTRUCTIONS

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1	Règles générales
3.1.1	L’implantation est mesurée par rapport au nu de la façade. Des règles spécifiques peuvent cependant s’appliquer sur les saillies et débords.
3.1.2	Les façades sur les voies et emprises publiques doivent s’implanter à une distance minimale de 15.00 mètres de l’alignement. Le long de l’autoroute A9, les constructions doivent observer un recul de 100m par rapport à l’axe de l’ouvrage.

N

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
3.1.3	En matière de saillies et débords sur les voies ouvertes à la circulation publique, les dispositions relatives aux saillies et débords sur la voirie départementale sont applicables à toutes les voies publiques ou privées.
3.2	Cas particuliers
3.2.1	<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.
3.2.2	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble (notamment pour la reconstruction d'un bâtiment en ruine sur les traces des murs primitifs)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	
3.3	Règles générales
3.3.1	La distance comptée horizontalement de tout point de bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L=H/2$).
3.3.2	Les annexes autorisées au chapitre 1, peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou être accolées au bâtiment principal et aboutir soit en limite séparative soit avec un prospect de 4.00 mètres par rapport à cette dernière.
3.3.3	Les travaux d'isolation thermique des façades par l'extérieur peuvent être autorisés dans les marges de recul si les bâtiments ne sont pas déjà implantés sur les limites séparatives.

N

3.4	Cas particuliers
3.4.2	<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.
3.4.3	<i>Bâtiments existants</i>
	Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles générales, le projet ne peut porter que sur des travaux qui : - ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions - sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	
3.5	Règles générales
	Afin de respecter la configuration des fermes traditionnelles existantes et d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale, les constructions nouvelles seront implantées à proximité immédiates voir accolées à aux bâtiments existants sauf contrainte spécifique justifiée.
3.6	Cas particuliers
3.6.1	<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 zone Ns , l'emprise au sol est limitée à 50m².

N

	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
3.7	Mode de calcul
3.7.1	<i>Définition</i> La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
3.7.2	Les installations techniques en toiture de très faible emprise (antennes, cheminées...) peuvent déroger à la hauteur maximale autorisée dans une limite de +1.00m. Les dispositifs destinés à produire de l'énergie ne sont pas concernés par cette disposition.
3.8	Règles générales
3.8.1	<i>Hauteur absolue</i> En zones N et NI, la hauteur de toute construction ne peut excéder 9,00 mètres. En zone Ns, la hauteur de toute construction ne peut excéder la hauteur maximale du bâti des parcelles voisines. Si ces dernières ne sont pas bâties, la hauteur maximale de toute construction ne pourra excéder 3,00 mètres. Au sein des espaces proches du rivages délimités sur le plan de zonage (règlement graphique), la hauteur des constructions ne pourra être supérieure à 5,50 mètres La hauteur des équipements d'intérêt collectif et services publics ne peut excéder 11,50 mètres. Elle n'est pas réglementée pour les réseaux de distribution d'électricité.
3.9	Cas particuliers
3.9.1	<i>Annexes</i>
	La hauteur des constructions annexes est limitée à 3.50 mètres.

4. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1	Règles générales
4.1.1	Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques de son site d'implantation (pente, nature du sol, exposition au risque...). Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.
4.1.2	Les matériaux extérieurs doivent être pérennes, de qualité (matériaux à destination constructive) et conserver une stabilité dans le temps.
4.2	Toitures
4.2.1	<i>Formes et type de toiture</i>
	S'il ne s'agit pas de toiture terrasse, les toitures doivent présenter une pente comprise entre 30 et 33%. Les descentes d'eaux pluviales seront organisées de la façon la plus rationnelle et discrète possible, d'aspects zinc, cuivre ou fonte, aluminium couleur menuiserie (diamètre maximum 100 mm).
4.2.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Matériaux de type tuiles canal de teinte claire pour les toitures de pente 30/33%. Les bâtiments disposant de toitures terrasse pourront être recouverts de matériaux différents présentant des tonalités de gris ou de marron. Les aspects brillants sont proscrits.
4.2.3	<i>Dispositifs destinés à produire de l'énergie</i>
	Tout dispositif destiné à produire de l'énergie doit parfaitement épouser la pente du toit ou être intégré au bâti (substitution à la couverture).

N

4.3	Ouvertures/menuiseries
4.3.1	<i>Formes</i>
	Les fenêtres auront une tendance verticale ou horizontale.
4.3.2	<i>Aspects et couleurs</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc sont interdits. Les couleurs devront être dans tous les cas conformes au nuancier disponible en mairie.
4.4	Façades
4.4.1	<i>Aspects</i>
	Les aspects de type bardages bois, métalliques ou composites sont autorisés dans la mesure où ils font l'objet d'un parti pris architectural travaillé garantissant une intégration paysagère optimale en particulier dans le grand paysage et depuis les principaux axes de communication. Les façades peuvent également être traitées en enduit taloché fin. Les appareillages de fausses pierres peints, dessinés, les placages décoratifs et imitation de matériaux sont interdits.
4.4.2	<i>Couleur</i>
	Les couleurs vives, primaires (bleu, rouge, jaune), criardes ainsi que le blanc et le brillant sont interdits. Il conviendra de rechercher une homogénéité/complémentarité des couleurs sur une même façade. Les éléments extérieurs (annexes, clôtures, ...) devront être en harmonie avec la façade principale du bâtiment. Il conviendra également de rechercher une homogénéité des couleurs au niveau des éléments d'ouverture/de fermeture entre eux. Le nuancier déposé en Mairie est à respecter.

N

4.5	Escaliers, auvents Sont autorisés les ouvrages traités avec simplicité de barreau droit de section ronde ou carré de faible épaisseur, avec une forme simple et donc sans galbe ni volute. Les escaliers extérieurs permettant l'accès à l'étage doivent faire partie intégrante de la construction et être réalisés dans les mêmes matériaux que cette dernière.
4.6	Souches de cheminées et éléments de ferronnerie Les souches de cheminées ne doivent pas être construites en applique sur mur pignon ou latéral en façade. Les conduits sont interdits en applique sur façade. Les éléments de ferronnerie devront être traités avec simplicité.
4.7	Clôtures La hauteur de la clôture se mesure : - à partir du niveau du sol de l'emprise publique qui jouxte le terrain pour les limites sur voie / emprises publiques / espaces assimilés aux emprises publiques, - à partir du terrain naturel pour les clôtures 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. a. Les clôtures doivent par leur aspect, leurs dimensions et la nature de leurs matériaux, être en harmonie avec le caractère des lieux avoisinants et des paysages naturels. Les clôtures et portails doivent être partie intégrante de la conception architecturale d'ensemble de la construction et participer à la continuité du bâti le long des espaces publics, b. La hauteur totale en bordure de voies publiques et d'emprises publiques et d'espaces publics ne peut excéder 1,30 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...). Les murs de clôture seront crépis et peints en accord avec les couleurs des façades du bâtiment et selon les dispositions du paragraphe 4.4 « Façades » du présent chapitre, c. La hauteur totale sur les limites séparatives ne peut excéder 1,30 m et devra être constituée d'un mur bahut de 0.80 m surmonté d'éléments perméables (grillage, haies vives...).

4.8	Eléments techniques
4.9.1	- 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 façades, aux clôtures et/ou toitures. Tout autre élément de nature à porter atteinte à l'esthétique des façades visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public est interdit à moins d'être masqué par un habillage intégré à l'architecture du bâtiment (pompes à chaleur, poste de détente de gaz...). - Les antennes, paraboles, 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 façade ou intégrées dans le bâti. Les aspects de type PVC sont interdits. - Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes architecturaux et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée au chapitre 2.3. Rappel : Le pourcentage de pente peut être adapté pour tenir compte de l'intégration possible de panneaux solaires ou photovoltaïque. Les panneaux solaires ou photovoltaïques pourront être soit intégrés, soit encastrés, soit posés mais ne pourront pas être d'une pente différente de celle de la toiture. Les éoliennes individuelles sont prosrites.
4.10	Cas particuliers
4.10.1	<i>Equipements d'intérêt collectifs et services publics</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les équipements d'intérêt collectifs et services publics pour tenir compte des contraintes commandées par des impératifs techniques, architecturaux, technologiques, d'exploitation, de gestion, de sécurité...
4.10.2	<i>Constructions de faible emprise</i>
	Les règles du chapitre 2.4 « QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE » peuvent être adaptées pour les constructions générant moins de 20m ² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3.50 mètres à condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis les espaces publics ou présentent un aspect extérieur à minima en harmonie avec la construction principale.

N

4.10.3	<i>Parti pris architectural contemporain et adaptations au changement climatique</i>
	Les dispositions architecturales du présent règlement concernant les façades, les menuiseries/ouvertures et les toitures peuvent être adaptés pour permettre la réalisation d'une construction contemporaine et/ou bioclimatique parfaitement intégrée au tissu urbain ou à l'environnement paysagé. Le parti architectural, les éléments permettant l'intégration du projet et les choix de conception bioclimatique doivent être <u>explicitement justifiés</u> .

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

5.1	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 restauration, 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.
5.2	Préservation du bâti patrimonial en pierres sèches Les cabanes en pierres sèches devront être préservées ou reconstruites à l'identique.
5.3	Intégration paysagère des constructions et aménagements <u>Dans tous les secteurs de la zone N :</u> a/Les bâtiments doivent être situés dans le prolongement ou à proximité de structures végétales existantes (alignement ou bouquet d'arbres par exemple) pour permettre de rattacher les nouvelles constructions et de reconstituer ainsi l'intégrité morphologique du paysage lointain. De la même manière, des plantations d'arbres isolés ou en bosquet devant les nouvelles constructions 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'espace public situé aux abords immédiats de l'unité foncière du projet. c/ Les constructions isolées devront être reliées à la route via un mail d'arbres pour faciliter leur dissimulation. On évitera de les mettre en évidence en les cernant d'une haie. Un effort particulier de mise en valeur sera fait sur l'entrée et la zone d'accueil des constructions (arbres,

N

	bosquets, fleurissements...). L'emploi de matériaux bruts et naturels sera privilégié (pavés pierre, terre battue, stabilisé, graviers...). Les plantations mêleront arbres et arbustes en port naturel et forme libre, d'essences locales variées, en mixant sujets à feuillage caduc et persistant. d/ Les talus créés par les exhaussements ou affouillements liés aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone devront être recouverts de 0.20m de terre végétale à minima et plantés. Dans le cas de bâtiments posés sur de grandes plateformes remblayées dans la pente, un régalage des terres et la création de paliers étagés permettent d'adoucir les talus trop escarpés et d'y installer une végétation viable.
5.4	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 unité foncière devra présenter à minima 40% de surfaces non imperméabilisées. Cette surface sera calculée à l'aide de coefficients multiplicateurs en fonction des matériaux utilisés : • pleine terre : 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 - 150m² de pleine terre X coefficient 1 + 500m² de matériaux perméables X coefficient 0.5 = 400m² de surface non imperméabilisée
5.5	Espaces boisés classés au titre du L113-2 du Code de l'Urbanisme Au sein des espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements est interdit.
5.6	Eléments de paysage à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural <i>Patrimoine bâti identifié au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i>

N

	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,...). Les Architectes des Bâtiments de France seront utilement associés au projet afin de garantir la pérennité de ce patrimoine. La mise en valeur des abords de l'édifice et les covisibilités directes avec chaque projet devront être étudiées avec soin : des principes de discrétion des nouvelles constructions dans le paysage et de mobilisation de matériaux sobres et nobles seront privilégiés. Les covisibilités seront étudiées dans un périmètre de 100m autour de l'élément patrimonial repéré.
	<i>Espaces végétalisés identifiés au titre du L151-19 du code de l'urbanisme</i> Les espaces verts identifiés au titre du L151-19 et repérés sur le plan de zonage par un figuré spécifique doivent être préservés : - La végétation présente doit être maintenue, les constructions sont interdites et les aménagements projetés doivent respecter un espace tampon de protection suffisant (sans pouvoir être inférieur à 2.00 mètres) pour assurer la pérennité et le développement de celle-ci. - Les interventions nécessaires à la sécurité, à l'entretien ou à la salubrité des lieux sont autorisées y compris le remplacement des sujets si nécessaire. Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales, au passage de réseaux, les aménagements de voies existantes ou à créer et les aménagements légers de types sentiers, aires de jeu, peuvent y être tolérés à conditions : - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt écologique du site lorsqu'ils présentent un tel enjeu - qu'ils ne remettent pas en question l'intérêt paysager qui a motivé l'identification au titre L151-19 - qu'ils s'intègrent parfaitement au paysage, - qu'ils ne prévoient pas d'obstacles au passage de la petite faune lorsque les espaces de projet présentent un tel enjeu
5.7	Franchissements de l'autoroute A9 et de la voie ferrée protégés au titre du L151-23 du Code de l'Urbanisme Les ouvrages permettant à la faune de franchir l'autoroute A9 et la voie ferrée doivent être conservés et entretenus. Toute nouvelle construction, dépôts et clôtures sont interdits dans les périmètres identifiés sur le plan de zonage autour de ces ouvrages. Les clôtures agricoles (clôtures filaires ou à très larges mailles) sont néanmoins tolérées.

N

6. STATIONNEMENT

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

N

III # N - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

7. // DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

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

8. // DESSERTE PAR LES RESEAUX

8.1	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.
8.2	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 technique avérée. L'évacuation des eaux usées non traitées est interdite dans les milieux naturels, fossés ou réseaux d'eaux pluviales
8.3	Eaux pluviales
8.3.1	<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 pluie, ...) 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). Il conviendra également de s'assurer au préalable de l'absence de conséquences potentielles de ces dispositifs sur les nappes d'eau souterraine et sur la stabilité des sols. Lorsque le sous-sol est traversé par un canal, les aménagements ne devront pas porter atteinte à ces installations notamment en modifiant leur tracé et leurs écoulements.



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