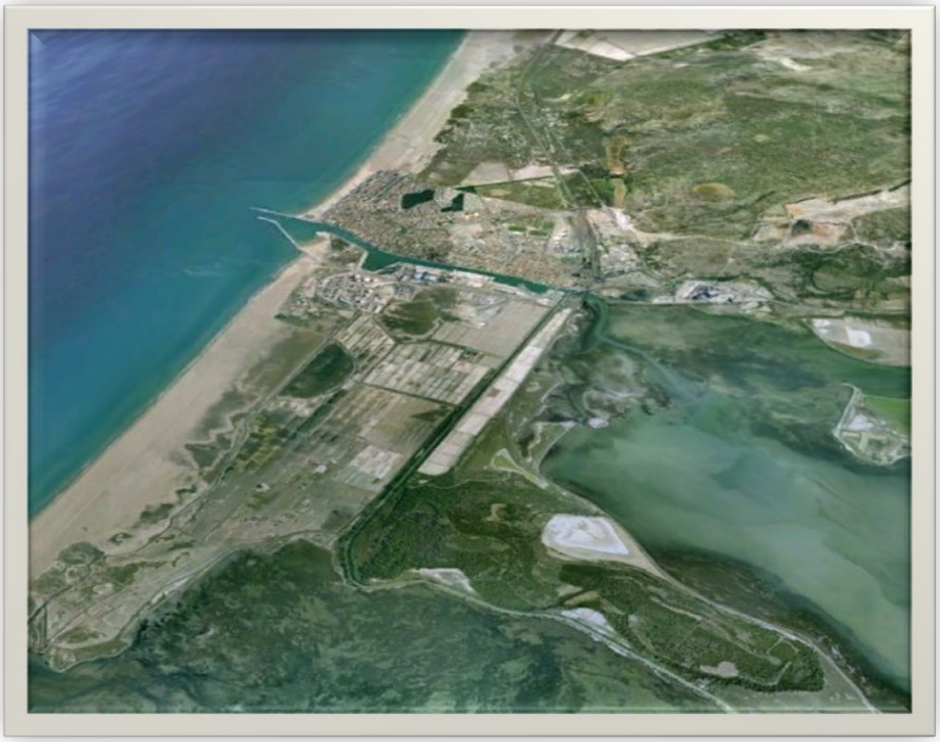
PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECES REGLEMENTAIRES

3.1. Règlement

PLU approuvé en Conseil Municipal du 27 Décembre 2013

A jour :

- ***Des modifications simplifiées n°1, 2, 3, 4, 5, 6 et 7.***
- ***Des mises en compatibilité n°1 et 2.***
- ***De la modification de droit commun n°1***

GAXIEU
AU COEUR DE VOS PROJETS
GAXIEU.FR

Terres Neuves
Analyse et Valorisation des Territoires

PREAMBULE 3
LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 3
DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 6
LEXIQUE DE LA TERMINOLOGIE EMPLOYEE 7

TITRE I - Dispositions générales 13
Chapitre 1. Champ d'application territoriale du plan 13
Chapitre 2. Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupations du sol 13
Chapitre 3. Dispositions règlementaires s'appliquant aux zones d'aléas 14

TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines 28
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone UA 28
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone UB 34
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone UC 39
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone UD 45
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone UE 50
Chapitre 6. Dispositions applicables à la zone UF 54
Chapitre 7. Dispositions applicables à la zone UI 59
Chapitre 8. Dispositions applicables à la zone UK 64
Chapitre 9. Dispositions applicables à la zone US 69
Chapitre 10. Dispositions applicables à la zone UM 72
Chapitre 11. Dispositions applicables à la zone UX 77

TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 82
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone 1AU 82
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone 1AUA 88
Chapitre 3. Dispositions applicables a la zone AUK 93

TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles 98
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone A 98

TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles 103
Chapitre 1. Dispositions applicables à la zone N 103
Chapitre 2. Dispositions applicables à la zone Nb 108
Chapitre 3. Dispositions applicables à la zone NE 112
Chapitre 4. Dispositions applicables à la zone NL 116
Chapitre 5. Dispositions applicables à la zone NR 120

Précisions non règlementaires, aidant à la compréhension du règlement du PLU de Port-la-Nouvelle

PREAMBULE

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il intègre, dans ses premières pages, un résumé des zones règlementées, la définition des neuf destinations règlementées et un cahier définissant les termes utilisés et le sens donné à certaines dispositions par des croquis.

LA DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières :

Section I. Les zones urbaines (U)

Zones dans lesquelles les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Elles sont déclinées en dix types qui répondent à des caractéristiques propres à leur densité ou à leur destination :

UA : « Il s'agit d'une zone dense comportant des habitations, des ateliers, des commerces et des services où les constructions sont édifiées en ordre continu. Cette zone correspond au bourg ancien, à la façade bâtie des quais Sud du canal de la Robine, entre le boulevard du monument aux Morts et le phare de Port-la-Nouvelle, mais aussi à la façade bâtie maritime, au Nord du boulevard de la Mer. Cette zone comporte un sous secteur UAa correspondant à la façade bâtie des quais Sud du canal de la Robine entre la rue Frédéric Mistral et le boulevard du monument aux morts, ainsi qu'aux fronts bâtis de part et d'autre du boulevard du monument aux morts. Ce sous-secteur renferme les mêmes caractéristiques mais sous une morphologie urbaine plus dense ».

UB : « Il s'agit d'une zone dense résidentielle comportant des constructions, en ordre discontinu, à vocation d'habitat collectif.

Cette zone couvre des ilots de constructions des années 60, destinées à la résidence permanente, et réalisées, sous la forme de tours et barres d'habitation collectives.

Cette zone comprend un sous secteur UBa qui renferme les mêmes caractéristiques, mais sous une morphologie plus dense. ».

UC : « Il s'agit d'une zone de densité moyenne comportant des habitations, des commerces, des établissements artisanaux ou industriels de très petite taille (le caractère résidentiel est néanmoins dominant). Les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu.

Les habitations individuelles dominent : elles sont implantées à l'alignement et en mitoyenneté dans les lots proches de l'église ou de la mairie, mais les règles d'implantation des constructions perdent toute homogénéité dans les autres secteurs où l'on trouve des villas isolées, ou jumelées et des rangées de maisons avec un jardin au devant.

Cette zone comporte un sous secteur UCa dont les caractéristiques de hauteur et de Coefficient d'Occupation du Sol permettent une densité plus forte ».

UD : « Il s'agit d'une zone correspondant aux immeubles collectifs les plus denses de la station balnéaire, localisés le long du boulevard Echasseriaux et en bordure ou proche du front de mer ».

UE : « La zone UE est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune ».

UF : « Il s'agit d'une zone affectée au domaine public du chemin de fer. Elle comprend la bande de terrain occupée par le chemin de fer lui-même et au voisinage de la gare une petite zone de stockage et de triage ».

UI : « Zone de densité moyenne où les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements industriels ou artisanaux, des commerces de gros, des installations de transports, des bureaux. Cette zone couvre les terrains situés à l'entrée de Port-la-Nouvelle, entre les R.D. 709 - 703 et la gare.

Elle comprend un sous-secteur indicé « s », visant des zones polluées par une activité industrielle ou de stockage, antécédente. Ainsi, la construction ou la reconstruction de bâtiments est dépendante d'une dépollution des sites.

Elle comprend un sous-secteur indicé « r », visant la zone accueillant la cimenterie de Port-la-Nouvelle en entrée de ville ».

UK : « Il s'agit d'une zone industrielle portuaire ».

UM : « Il s'agit d'une zone urbaine visant l'accueil de constructions à destination d'habitat, de commerces et d'artisanat, liées à la présence de l'hôpital Francis Vals et aux activités médicales et para-médicales. Elle est ainsi située aux abords de l'hôpital Francis Vals ».

US : « Il s'agit de zones polluées par une activité industrielle ou de stockage antécédente, et dont la construction ou la reconstruction de bâtiments est dépendante d'une dépollution des sites. La procédure à engager est la suivante : Avant la cessation d'activité, l'exploitant est tenu de produire un dossier comprenant les mesures de mise en sécurité de l'établissement et une proposition d'usage futur. Le Maire doit être saisi par l'Exploitant sur le devenir de ces zones. Le dossier de cessation d'activités doit être déposé trois mois avant la cessation d'activités. En parallèle, l'exploitant transmet au Maire une proposition d'usage futur qui entraîne une discussion bilatérale entre la Commune et l'Exploitant pour statuer sur l'usage futur de ces espaces. C'est sur la base de ce choix d'usage que seront déterminées les mesures de remise en état du site industriel et donc que seront définis les objectifs de dépollution ».

UX : « Zone de densité moyenne où les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements artisanaux, des services, des bureaux et une surface commerciale ».

Section II. Les zones à urbaniser (AU)

Zones vouées à l'urbanisation future distinguées en trois types, les distinguant en termes de phasage et de destination :

1AU : « Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation de lotissements ou d'ensembles immobiliers à usage exclusif d'habitation, ou à usage mixte d'habitation et d'activités, à l'édification d'équipements publics et à l'aménagement d'espaces ouverts.
Elle concerne le secteur des Estagnols, situé au Sud du territoire, le long du chemin des Vignes, entre la limite urbaine actuelle et le site d'accueil de l'hôpital Francis Vals.
Elle contient un sous-secteur 1AUm visant l'accueil de constructions liées aux activités médicales et para-médicales ».

1AUA : « Zone dont les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements artisanaux, des services et des bureaux ».

2AUS : « Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation de lotissements ou d'ensembles immobiliers à usage exclusif d'habitation.
Elle concerne le secteur chemin du Calvaire, situé en bordure de la RD709. Ce dernier est indicé « s », car il s'agit d'une zone polluée par une activité industrielle ou de stockage antécédente ».

AUK : « Il s'agit d'une zone d'urbanisation future destinée à l'implantation d'établissements industrielles, commerciaux, de stockage ou de transport, liés à l'activité portuaire ou pétrolière ».

Section III. Les zones agricoles (A)

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles :

A : « Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole.

Sont identifiés les secteurs suivants :

- Une partie du domaine de Frescati, à l'entrée Ouest de la commune, le long de la RD6139 ;
- Plusieurs entités viticoles, aux pieds des Corbières, et en bordure de la RD709.

Elle contient des zones indicées « er » exprimant la classification de ces espaces comme des espaces remarquables au titre de la Loi littoral ».

Section IV. Les zones naturelles et forestières (N)

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

N : « Il s'agit d'une zone de protection des sites naturels et des paysages.
Elle s'étend, au Nord, de l'Étang de Bages à la mer, couvrant le site de Sainte-Lucie, le lido et la plage Nord ; au Sud, la zone comprend une partie du relief des Corbières, les zones humides à l'Est de la RD 709, le lido et la plage.
Elle intègre, par ailleurs, le territoire communal en mer, dont la limite est inscrite à une distance de 12miles nautique.
Elle contient des zones indicées « er » et « erm » exprimant la classification de ces espaces comme des espaces remarquables au titre de la Loi littoral, soit terrestres (er), soit maritimes (erm)».

Nb : « Il s'agit des secteurs bâtis dispersés au sein des espaces naturels (N).

Dans ces espaces, seuls les travaux de modification des constructions existantes sont autorisés, à condition que la construction reste dans son enveloppe bâtie initiale. Aucune artificialisation du sol nouvelle n'est autorisée ».

NE : « Il s'agit des secteurs bâtis à vocation d'équipements collectifs ou de services publics dispersés au sein des espaces naturels (N).
Ils concernent les équipements existants suivants : la station d'épuration, les cuves de stockage d'eau potable, le cimetière et l'espace d'accueil du public au domaine de Frescati ».

NL : « Il s'agit des secteurs accueillant les campings localisés, hors zones urbaines. Deux sites, au Sud du territoire, sont concernés : l'un à l'est de la RD 709 et l'autre à l'ouest ».

NR : « Il s'agit des zones d'exploitation de richesses naturelles du sol ou du sous-sol **:**

- carrière et cimenterie « Lafarge ». La cimenterie est installée à l'entrée de la ville, sur les bords de l'étang de Bages, le long de la RD6139, et la carrière occupe la partie Nord du relief des Corbières ;
- carrière « Lavoye », installée sur le secteur Cap de Roumany, à l'extrémité Sud du territoire communale ;
- anciens marais salants situés au sein de la réserve naturelle régionale de l'île Sainte-Lucie, au Nord du territoire communale.

Elle contient des zones indicées « er » exprimant la classification de ces espaces comme des espaces remarquables au titre de la Loi littoral ».

DEFINITION DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

Conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les neuf destinations des constructions suivantes :

. *Habitation*

Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonctions, les loges de gardien, les chambres de service, les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, pour personnes handicapées.

. *Hébergement hôtelier*

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel (article D311-4 du code du tourisme) et résidences de tourisme (article D321-1 du code du tourisme).

. *Bureaux*

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés, où sont exercées des fonctions de direction, de gestion, d'études, de conception, d'informatique, de recherche et développement.

. *Commerce*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux commerciaux attachés à une autre destination (ex artisanale ou industrielle) doivent dépasser un tiers de la surface de plancher totale.

. *Artisanat*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits, vendus ou non sur place. L'activité commerciale doit rester accessoire de l'activité d'artisanat.

. *Industrie*

Cette destination comprend les locaux et leurs annexes où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

. *Entrepôt*

Cette destination comprend les locaux où sont placées, temporairement, des marchandises en dépôt.

. *Exploitation agricole et forestière*

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation, fixée pat arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

. *Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif*

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles on besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, cultuel, culturelle, sportif, social, enseignement…).

LEXIQUE DE LA TERMINOLOGIE EMPLOYEE

Abri de jardin
Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin.

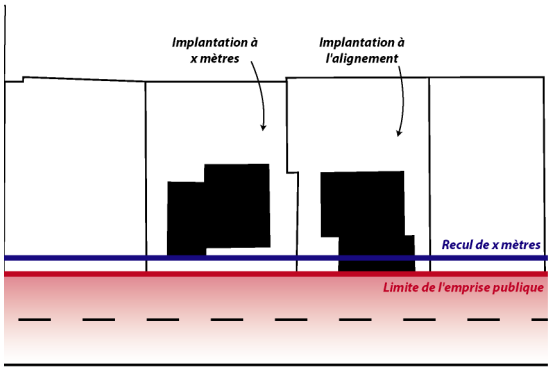
Accès
L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Affouillement
Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel.

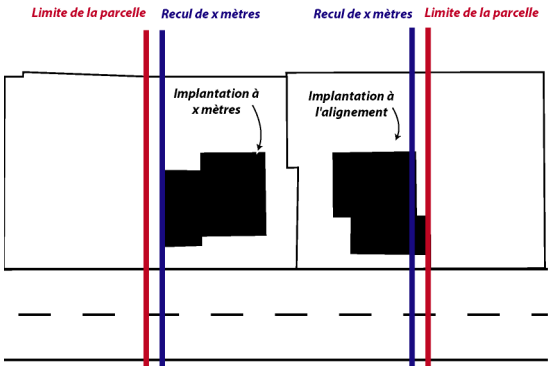
Aléa
Phénomène naturel de récurrence et d'intensité données.

Alignement
L'alignement correspond à la limite commune d'un fond privé et du domaine public d'une voie de circulation.

Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies et emprises publiques
C'est l'implantation sur la limite de l'emprise publique ou à la distance prescrite calculée depuis l'emprise publique.



Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives
C'est l'implantation sur la limite de la parcelle contigüe ou à la distance prescrite calculée depuis la limite de la parcelle contigüe.

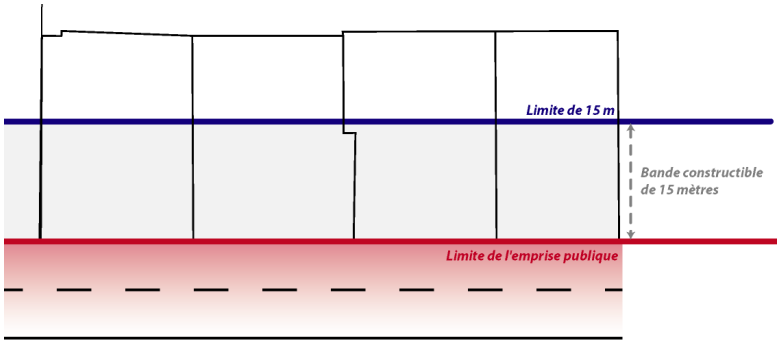


Annexe à la construction

Sont considérés comme annexes, les locaux dissociés de la construction principal constituant des dépendances, implantés sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, piscines…et ne visant pas de création de logements supplémentaire.

Bande constructible de 15m

Bande mesurée à partir de l'alignement aux voies et emprises publiques, sur toute la largeur de la parcelle. Au-delà de cette distance de 15 mètres, l'espace n'est pas constructible.



Changement de destination

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des neuf destinations différentes identifiées (voir définition ci-avant).

Clôture :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

Coefficient d'emprise au sol (CES)

C'est le rapport entre l'emprise au sol d'une construction et la superficie du terrain sur lequel elle est implantée.

Construction

Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrés dont les piscines, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire.

Destination

D'après le code de l'urbanisme, les règlements peuvent être différenciés selon les catégories de constructions répondant aux neuf destinations suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, exploitation agricole, entrepôts, services publics ou d'intérêt collectif.

Emplacement réservé

Les documents graphiques délimitent des emplacements réservés sur des terrains sur lesquels sont interdits toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par le document d'urbanisme.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale, exception faite des débords de toiture, des balcons et oriels.

Équipement à usage d'intérêt collectif

Un équipement à usage d'intérêt collectif remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général.

Équipement public
Un équipement public remplit une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, dont la propriété ou la gestion est publique.

Espace boisé classé (EBC)
Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

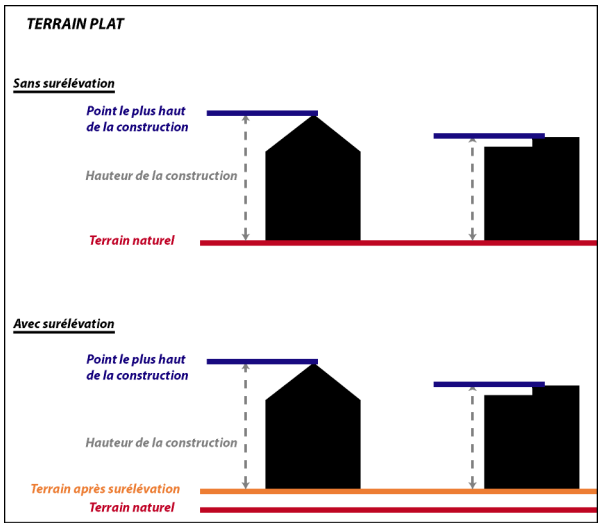
Espaces libres :
Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

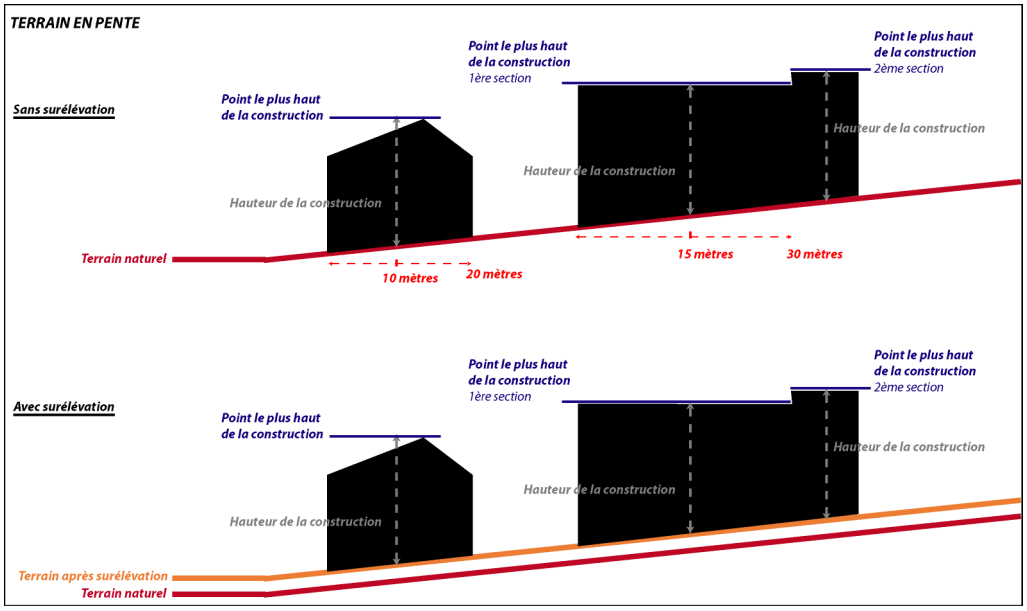
Exhaussement des sols
Surélévation du terrain par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

Extension
Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement, par une surélévation de la construction.

Faîtage
Ligne de jonction supérieure de 2 pans de toiture, inclinés suivant des pentes opposées.

Hauteur
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
Lorsque le terrain est en pente, la hauteur est mesurée au milieu des façades des bâtiments, divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur.
Dans le cas d'une surélévation du terrain imposée par des problématiques de risques inondation et/ou de submersion marine, la base de calcul devient le plancher de la construction et non plus, le terrain naturel.




TERRAIN EN PENTE
Sans surélévation
Point le plus haut de la construction
Hauteur de la construction
Point le plus haut de la construction
1ère section
Hauteur de la construction
Point le plus haut de la construction
2ème section
Hauteur de la construction
Terrain naturel
10 mètres
20 mètres
15 mètres
30 mètres
Avec surélévation
Point le plus haut de la construction
Hauteur de la construction
Point le plus haut de la construction
1ère section
Hauteur de la construction
Point le plus haut de la construction
2ème section
Hauteur de la construction
Terrain après surélévation
Terrain naturel

Immeuble collectif ou habitat collectif
Par opposition aux habitations individuelles, les immeubles collectifs ou habitat collectif sont les constructions comprenant deux logements et plus.

Liaisons douces ou cheminements doux
Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied…

Limites séparatives
Limites séparant deux propriétés distinctes. Elles sont classées en deux catégories : les limites latérales qui aboutissent à une voie ou à une emprise publique et les limites de fond de terrain qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Logements locatifs sociaux
Article L302-5 du code de la construction et de l'habitat :

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;

2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;

3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ».

Recul ou retrait
Le recul ou le retrait est la distance que doivent respecter les constructions par rapport à la limite définie. Cette limite peut être l'axe de la voie, l'alignement ou la limite parcellaire.

Réhabilitation
Ensemble de travaux visant à remettre aux normes d'habitabilité actuelles un bâtiment ancien ou à changer sa destination.

Rénovation
La rénovation est la remise à neuf d'un bâtiment existant généralement ancien, avec des matériaux neufs.

Restauration

La rénovation est le fait de redonner au bâtiment son caractère par l'emploi des matériaux d'origine selon les techniques d'époque.

Rétention
Action visant à recueillir et stocker les eaux de ruissellement durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds aval.

Sinistre
La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

Superstructures
Les superstructures regroupent l'ensemble des constructions situées au-dessus de terre et composant l'ouvrage.

Surface de plancher
Cette notion remplace les anciennes surfaces de références : surfaces hors œuvre nette (shon) et surface hors œuvre brut (shob). Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, en donne une définition :

Article R112-2 du code de l'urbanisme

« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Sursis à statuer
Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente refuse de se prononcer immédiatement sur des demandes d'autorisation de travaux à réaliser. Cette décision concerne principalement :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision.

De manière exhaustive, l'article L111-7 du code de l'urbanisme précise : « Il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations dans les cas prévus par les articles L. 111-9 et L. 111-10 du présent titre, ainsi que par les articles L. 123-6 (dernier alinéa), L. 311-2 et L. 313-2 (alinéa 2) du présent code et par l'article L. 331-6 du code de l'environnement ».

Toiture terrasse
Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Travaux d'entretien courant
Ce sont des travaux exécutés en vue de maintenir l'état général et de bon fonctionnement de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement.

Voie et emprise publique
Sont considérées comme des voies et emprises publiques tout espace ouvert au public, revêtu ou non, destiné à accueillir la circulation de véhicules ou piétons. Les voies et emprises privés ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Chapitre 1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la Commune de PORT-LA-NOUVELLE.

Chapitre 2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DU SOL

Nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme ou les autres législations concernant notamment :

. *1.1 Les dispositions impératives*

Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux articles R 111-.2 à R 111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles :

- R.111-2 – salubrité et sécurité publique,
- R.111-4 – conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- R.111-15 – respect des préoccupations d'environnement,
- R.111-21 – respect du patrimoine urbain, naturel et historique, dans les zones non couvertes par la ZPPAUP.

. *Les articles d'ordre public des règles générales d'urbanisme issus du Code de l'Urbanisme :*

Les dispositions des articles législatifs, relatives :

- aux entrées de Ville.
- à l'interdiction d'accès à certaines voies.
- à la construction des bâtiments détruits après sinistre et à la restauration de bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial.
- aux terrains compris dans une opération ayant fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique.

. *Les articles du Code de l'Urbanisme ou autres législations concernant :*

- le Droit de Préemption Urbain (DPU).
- les Zones d'Aménagement Différé (ZAD).
- les périmètres de restauration immobilière (PRI).
- les périmètres de résorption de l'habitat insalubre (RHI).
- les Programmes d'Aménagement d'Ensemble (PAE).
- le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR).
- les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation.
- les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transport terrestre.
- les dispositions applicables aux lotissements.

Chapitre 3. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES S'APPLIQUANT AUX ZONES D'ALEAS

Section I. Dispositions communes à toutes les zones

Les règles ci-après s'appliquent à l'ensemble des zones d'aléa et des zones dites hydrogéomorphologiques potentiellement inondables, ainsi qu'aux zones de submersion marine, localisées sur les cartes des aléas annexée au PLU. Elles concernent les travaux divers liés ou non à des constructions existantes ou à créer en complément des dispositions particulières explicitées au titre I.

. *ARTICLE 1 : Sont interdits :*

- tous les exhaussements et affouillements des sols non visés à l'article 2 de la présente section.
- la construction de digues qui n'ont pas pour objet la protection des lieux habités,
- les stockages de plus de 10 m3 de flottants susceptibles de se révéler dangereux s'ils sont mobilisés par une crue tels que rondins et billes de bois, produits de scierie, etc ...,
- l'installation de cuves non enterrées autres que celles visées à l'article II,
- les stockages et dépôts autres que ceux visés à l'article II de produits ou matériaux susceptibles de se révéler dangereux pour la sécurité et (ou) pour la santé des personnes ou pour la pérennité des biens,
- la création de décharges quelle que soit la nature des matériaux, déchets ou produits concernés.
- les plantations d'arbres à racines traçantes sur les digues et berges,
- les plantations d'arbres en alignement espacés de moins de 5 m (sauf si l'alignement est parallèle au sens de l'écoulement principal ou fait un angle inférieur ou égal à 20" avec celui-ci).

. *ARTICLE 2 : Sont autorisés :*

I. Clôtures, exhaussements, affouillements, piscines

a - clôtures :
sous réserve que leur perméabilité (pourcentage de vide) soit supérieure à 80% (mur bahut éventuel limité à 0,20 m de hauteur).

b - exhaussements liés à des constructions en zone urbanisée :
- les exhaussements de parcelle (bâtie ou sur le point de l'être) jusqu'au niveau de la voie de desserte sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux de ruissellement superficiel des parcelles voisines et donc de se limiter à leur altitude moyenne. Sous réserve plus généralement de ne pas aggraver la situation des implantations existantes.

Cette modification de la cote du terrain naturel correspond à un objectif d'adaptation du sol à l'environnement de la construction et sera prise en compte pour la détermination du niveau d'aléas.

- exhaussements directement liés à la construction des bâtiments à savoir :
  - liaisons des planchers avec le terrain naturel (remblais en talus uniquement),
  - établissement des accès aux bâtiments et passage des réseaux,
  - création d'une éventuelle zone de refuge.

c - affouillements aux abords des constructions :
Affouillement pour construction d'une piscine, sous réserve qu'elle soit calée au niveau du terrain naturel et qu'un balisage permettant d'en visualiser l'emprise soit mise en place.

d - exhaussements hors zone urbanisée en secteur non ou peu urbanisé soumis à un aléa fort submersion marine et à un aléa inondation non différencié :
Exclusivement les exhaussements visant à mettre les sols hors d'atteinte des submersions en vue de réaliser une opération d'aménagement en continuité avec l'urbanisation existante sous réserve que l'impact généré sur les activités ou implantations humaines existantes soit nul ou jugé acceptable.

e - exhaussements hors zone urbanisée en secteur non ou peu urbanisé soumis à un aléa fort submersion marine et à un aléa inondation non différencié :

Exclusivement les exhaussements liés à des opérations répondant aux prescriptions de l'article aléa fort submersion marine et inondation non différentié.

II. Pour les travaux d'infrastructures :

- les travaux de construction, de modification (ou de réaménagement) d'infrastructures quelle que soit la nature de l'aléas dans la mesure où il est démontré qu'ils n'engendreront pas une modification de la ligne d'eau de plus de 5 cm pour la crue de référence par rapport à la situation initiale et s'ils ne sont pas de nature à engendrer des érosions ou dégradations par augmentation des champs de vitesse.
- tous les exhaussements et affouillements liés à la réalisation ou (et) au confortement d'ouvrages ayant pour objet la protection des lieux habités quelle que soit la nature de l'aléa bassin de rétention (digues et notamment mais aussi la réalisation d'espace refuge collectif pour les personnes et les biens).
- sont autorisés avec les mêmes réserves que précédemment les travaux de gestion de l'érosion quelle que soit la nature de l'aléa (maritime, fluvial ou pluvial).

III. Pour les stockages et épandages de matériaux et pratiques diverses :

- les épandages de boues ou de compost à base de boues de stations ainsi que les dispositifs de stockage ou/et de fabrication de ces boues ou compost, dans la mesure où ils satisfont aux dispositions et règles édictées dans le cadre des procédures dont ils relèvent (notamment autorisation ou déclaration au titre de la loi sur l'eau ou des installations classées).
- les cuves de stockage enterrées sous réserve qu'elles soient solidement arrimées à des massifs béton ancrés dans le sol évitant tout risque de flottaison.
- les cuves de stockage non enterrées solidement arrimées à un massif en béton ancré dans le sol et dont la surface sera située au minimum 0'60 m au-dessus du niveau de la crue de référence et uniquement dans les secteurs suivants :
  - secteur urbanisé soumis à un aléa modéré submersion marine,
  - secteur non ou peu urbanisé soumis à un aléa fort submersion marine ou à un aléa inondation non différentié, au voisinage immédiat d'une construction existante ou dans une zone d'activité existante ;
- les stockages de matériaux ou produits polluants dont l'étude d'impact devra démontrer qu'ils ne constituent pas de risque significatif pour la sécurité et la santé des personnes en cas d'entraînement ou de dilution par une crue.

Uniquement dans les secteurs suivants et sous réserve que le niveau de stockage soit situé au moins 0'60 m au-dessus du niveau de référence :

  - secteur urbanisé soumis à un aléa modéré submersion marine,
  - secteur non ou peu urbanisé soumis à un aléa fort submersion marine ou à un aléa inondation non différentié, au voisinage immédiat d'une construction existante ou dans une zone d'activité existante ;

- les dépôts provisoires de matériaux inertes pour une durée maximale de 2 ans dont l'étude d'impact devra démontrer qu'ils ne constituent pas de risque significatif pour la sécurité et la santé des personnes en cas d'entraînement ou de dilution par une crue.
- les dépôts définitifs sous réserve qu'ils soient mis hors d'eau.

Section II. Dispositions applicables aux secteurs urbanisés, soumis à un aléa fort submersion marine

On distingue 5 **catégories** de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

1 - les constructions à usage **d'habitation et autres** que celles visées ci-après.

2- les constructions à usage **agricole et sylvicole.**

3- les **constructions et installations** à **usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.**

4- les **campings, parcs résidentiels de loisir.**

5- les constructions, équipements et installations **d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions** à **caractère vulnérable.**

. *ARTICLE 1 : Sont interdits :*

- toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises à l'article II,
- toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque,
- les reconstructions de bâtiments, remblai, aires de stockage ou de stationnement dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable,
- les changements de destination visant la création de locaux d'hébergement collectifs,
- les changements de destination ayant pour conséquence une augmentation de la vulnérabilité dans les zones où les hauteurs d'eau sont supérieures ou égales à 1,50 m,
- la création et l'extension des sous-sols,
- les stockages nouveaux de véhicules,
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- les extensions de périmètre ou l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants,
- les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

. *ARTICLE 2 : Sont autorisés :*

Les constructions nouvelles dans les dents creuses sous condition :

La dent creuse : définition

Au sens du présent règlement, une dent creuse est un espace contigu non bâti d'une superficie minimale de 200 m² et maximale de 2000 m² qui se caractérise par une discontinuité dans la morphologie urbaine environnante. Cet espace contigu doit être inclus dans la zone urbaine constituée.

Pour qu'il y ait dent creuse, au moins trois des parcelles incluses dans la zone urbaine constituée et attenantes ou situées au-delà des voiries adjacentes à l'espace contigu concerné doivent être bâties.

Il n'est possible de construire sur des parcelles divisées que si elles l'ont été antérieurement à la date d'approbation du plan local d'urbanisme.

Prescriptions applicables à la dent creuse

Le terrain d'assiette devra être mis à la côte moyenne des parcelles avoisinantes.

Un seul logement d'habitation ou une seule activité peuvent être autorisés sur une unité foncière à l'exception des constructions à caractère vulnérable.

La surface de plancher de la construction sera limitée à 150 m2 par unité foncière.

La surface des planchers devra se situer 0,20 m en dessus des PHE pour les constructions à usage d'habitation.

Les planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale, à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple), sont admis à une côte inférieure à la crue de référence à la condition que cette côte soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel +0,60 m et sous réserve :

- Qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale et dans le cas d'un ERP, 1 m2 minimum par effectif déclaré). Ce refuge qui doit donner accès sur l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunion, mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- Que les stocks, les équipements sensibles et électriques soient situés hors d'eau.
- D'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties inondables.
- De mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès.

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, …). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les occupations du sol énumérées ci-dessous au-delà **d'une bande de 7 m** à partir de la crête des berges des cours d'eau.

I. Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à *5* susvisées

a - Les extensions sans création de nouveau logement dans les conditions suivantes :

- augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 m² pour les constructions à usage d'habitation ou dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions.
- sous réserve que le niveau des planchers crées soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …).

b - Les autres travaux sur l'existant:

- sous réserve que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.
- sous réserve de ne pas créer plus d'un logement et une seule fois.

En cas de réhabilitation, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …).

En cas de rénovation (démolition-reconstruction) ou de changement de destination autorisé (voir Article 1), le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher sera situé au moins 0'20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a) et b) ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

II. Pour les constructions à caractère agricole strict (sans habitation associée) :

a - les constructions nouvelles :
seulement si elles se font dans le cadre d'exploitations existantes,

sous réserve que le niveau des planchers créés et des locaux constitutifs de surface de plancher soient au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

b -les extensions :
sous réserve que le niveau des planchers créés et des locaux constitutifs de surface de plancher soient situés au-dessus du niveau de la crue de référence ;

c - les autres travaux sur l'existant :
sous réserve que le niveau des planchers créés ou aménagés et des locaux constitutifs de surface de plancher soient situés au-dessus du niveau de la crue de référence.

III. Pour les constructions à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire :

a - Les extensions dans les conditions suivantes :

- **augmentation de l'emprise au sol** : **une seule fois** dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant.
- **sous réserve** que le niveau des planchers crées soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0'20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple) - sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,60 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches …).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

b - Les autres travaux sur l'existant:

- sous réserve que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.

En cas de réhabilitation, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de surface de plancher comme les garages.

En cas de rénovation (démolition-reconstruction) ou de changement de destination autorisé (voir Article 1), le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)- sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,40 (adaptable sous réserve d'être au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m, en cas d'impossibilité technique liée à la hauteur sous plafond, qui serait inférieure à 2,40 m après travaux) et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 0,50 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches …).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande l'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

IV. Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- les constructions, extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, sous réserve de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge…).
- aménagement des campings et PRL sous réserve que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité.

V. Pour les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas aggraver le risque d'inondation.

a - Pour les équipements et installations techniques :

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

- sous réserve de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible.

b - Pour les équipements et les locaux de sport et de loisir collectifs :

- la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.
- l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, sous réserve de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains.

c - Pour les autres types de constructions :

c1 - Les extensions dans les conditions suivantes :

- . augmentation de l'emprise au sol : une seule fois dans la limite de 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant,
- . sous réserve que le niveau des planchers créés constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence,
- . sous réserve de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1,0 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- . sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil (nombre de personnes)

c2 – les autres travaux sur l'existant :

- . sous réserve, en cas de changement de destination qu'il n'y ait pas augmentation de la vulnérabilité quelle que soit la hauteur d'eau.
- . sous réserve, en cas de réhabilitation, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de surface de plancher comme les garages.
- . sous réserve en cas de rénovation (démolition-reconstruction), que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau de plancher devra également être situé au dessus de la crue de référence le niveau de plancher devra également se situer au-dessus de la crue de référence.
- . sous réserve, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil ; de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1,00 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Section III. Dispositions applicables aux secteurs urbanisés, soumis à un aléa modéré submersion marine

Le règlement de la présente zone concerne les secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré d'origine fluviale, marine ou mixte.

On distingue 5 catégories de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

1- les constructions à usage d'habitation et autres que celles visées ci-après.

2- les constructions à usage agricole et sylvicole.

3- les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.

4- les campings, parcs résidentiels de loisir.

5- les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable.

. *ARTICLE 1 : sont interdits :*

- toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque,
- les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- la création et l'extension des sous-sols,
- les stockages nouveaux de véhicules,
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- les extensions de périmètre ou l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants.
- les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.
- les constructions nouvelles à caractère vulnérable.

. *ARTICLE 2 : sont autorisés :*

Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PLU, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.

La reconstruction de bâtiments sinistrés dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, …). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

Les occupations du sol énumérées ci-dessous au-delà d'une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau.

I. Pour les constructions à usage d'habitation et autres que celles relevant des catégories 2 à 5 susvisées :

a - Les constructions nouvelles :
sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

b - Les extensions :
sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence, avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain l'assiette après adaptation. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au moins 0,20 m au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …).

c - Les autres travaux sur l'existant :
sous réserve que le niveau des planchers aménagés constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.

En cas de réhabilitation, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …).

En cas de rénovation (démolition-reconstruction) ou de changement de destination, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie de bâtiment), le niveau des planchers devra également être situé au-dessus de la crue de référence.

Les parties situées sous le niveau de la crue de référence ne pourront faire l'objet d'aucun changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points a), b) et c); leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

II. Pour les constructions à caractère agricole strict :

a - les constructions nouvelles :
sous réserve que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

b - Les extensions :
sous réserve que le niveau des planchers créés et des locaux abritant les animaux soit situé 0,20 m au dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.

c - Les autres travaux sur l'existant :
sous réserve que le niveau des planchers aménagés et des locaux abritant les animaux soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

III. Pour les constructions et installations à caractère commercial, artisanal ou industriel et tertiaire. :

Les installations seront implantées au moins 0,20 m au-dessus de la cote de la crue de référence.

a - Les constructions nouvelles :
sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De plus, les locaux non constitutifs de surface de plancher ne sont pas soumis à la règle ci-dessus ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

b - Les extensions dans les conditions suivantes :

Sous réserve que le niveau des planchers crées soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple)] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP 1,00 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches …).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

c - Les autres travaux sur l'existant:

- sous réserve que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité.

En cas de réhabilitation, cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …) ou s'il s'agit d'abris de jardin ou de locaux non constitutifs de surface de plancher comme les garages.

En cas de rénovation (démolition-reconstruction) ou de changement de destination, le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher sera situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence.

Toutefois les rez-de-chaussée obligatoirement surélevés de 0,20 m par rapport au terrain naturel peuvent être utilisés comme garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

De même, les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public et à l'activité commerciale –à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement (hôtellerie par exemple) - sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP, 1 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.
- de mise hors d'eau de tous les équipements sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux , portes étanches …).

Une notice technique descriptive précisera utilement les contraintes de fonctionnement de l'activité et les dispositions techniques répondant aux prescriptions du règlement à l'appui de la demande d'autorisation d'urbanisme déposée par le pétitionnaire.

IV. Pour les campings et parcs résidentiels de loisirs :

- l'exploitation des campings et PRL existants strictement limitée aux dispositions des arrêtés qui les réglementent.
- les constructions extensions et aménagements de locaux à caractère technique des campings et parcs résidentiels de loisir directement liés à l'activité, sous réserve de leur mise hors d'eau et qu'ils contribuent à la diminution de la vulnérabilité (création d'espace refuge…). aménagement des campings et PRL sous réserve que cela ne génère pas une augmentation de la vulnérabilité.

V. Pour les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective :

Les constructions ou ouvrages nouveaux participant à la protection contre les risques naturels sous réserve de ne pas perturber l'écoulement et de ne pas aggraver le risque d'inondation.

a - Pour les équipements et installations techniques :
Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions.

sous réserve de la mise hors d'eau ou de la protection des parties sensibles de l'équipement (étanchéité par exemple) et dans la mesure où aucun autre site n'est techniquement possible.

b - Pour les équipements de sport et de loisir collectifs :
la création, l'extension et l'aménagement de terrains de sport et de loisirs de plein air.

La création, l'extension et l'aménagement de locaux à usage de sport et de loisir, sous réserve de leur mise hors d'eau et qu'ils n'impliquent pas une augmentation de risque pour les riverains.

c - Pour les autres types de constructions :

c1 - les constructions nouvelles à l'exclusion des constructions à caractère vulnérable

- sous réserve que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation.
- les locaux non constitutifs de surface de plancher sont admis à la cote minimale de 0,20 m au-dessus du terrain naturel. Il en est de même des garages, lieux de chargement-déchargement et locaux indispensables pour assurer l'accès aux bâtiments.

Dans tous les cas, les stocks, tous les équipements sensibles et électriques seront situés au-dessus du niveau de la crue de référence. Les parties susceptibles d'être inondées seront constituées de matériaux insensibles à l'eau. Des dispositifs pour l'étanchéité des accès tels que batardeaux amovibles, portes étanches… seront mis en œuvre.

c2 – Les extensions dans les conditions suivantes :

- sous réserve que le niveau des planchers créés constitutifs de surface de plancher soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence,
- sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

A l'exclusion des constructions à caractère vulnérable, la cote de plancher peut être adaptée à l'existant. Les surfaces de planchers nécessaires à l'accueil du public [à l'exclusion de ceux liés à l'hébergement] sont admises à une cote inférieure à la cote de référence à la condition que cette cote soit, en tout point, au moins égale à celle du terrain naturel + 0,20 m et sous réserve :

- qu'il existe ou que soit créé un espace refuge suffisant (10% au moins de la surface de plancher totale, dans le cas d'un ERP 1,00 m² minimum par effectif reçu déclaré). Ce refuge qui doit donner accès vers l'extérieur peut être constitué de bureaux, salles de réunions mais aussi d'une terrasse même non couverte.
- que les stocks soient constitués hors d'eau.

- de mise hors d'eau de tous les équipements de production, sensibles et électriques.
- d'utilisation de matériaux insensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées.
- de mise en œuvre de dispositifs étanches pour les accès (batardeaux, portes étanches …).

c3 – Les autres travaux sur l'existant :

- sous réserve, en cas de changement de destination que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence.
- sous réserve, en cas de réhabilitation, que le niveau des planchers aménagés et constitutifs de surface de plancher soit situé au-dessus du niveau de la crue de référence s'il y a augmentation de la vulnérabilité. Cette cote pourra être adaptée à l'existant si le bâtiment intègre un espace refuge (situé au-dessus de la crue de référence) accessible de l'intérieur et donnant accès vers l'extérieur (fenêtre en façade ou de toit, balcon, …).
- sous réserve, en cas de rénovation, que le niveau des planchers soit situé au moins 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence avec un minimum de + 0,60 m par rapport à la cote moyenne du terrain d'assiette après adaptation. En cas de rénovation partielle (conservation d'une partie du bâtiment), le niveau des planchers devra également être situé au-dessus de la crue de référence.
- sous réserve, dans l'hypothèse d'une augmentation de la capacité d'accueil, de l'existence ou de la création d'un espace refuge suffisant pour recevoir l'ensemble de la population de l'établissement (1 m² par effectif reçu déclaré) et dont le niveau des planchers sera situé au minimum 0,20 m (0,50 m pour les constructions à caractère vulnérable) au-dessus du niveau de la crue de référence, et sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable (nombre de personnes) de plus de 20 % une seule fois.

Les locaux annexe ou technique (abri de jardin, local poubelle, local technique de piscine, halls d'entrée d'immeubles collectifs et cage d'ascenseur) ou ceux non constitutifs de surface de plancher sont admis à une cote inférieure à celles mentionnées ci-dessus aux points c1), c2) et c3) ; leur niveau de plancher devra être situé au moins 0,20 m au-dessus du terrain naturel.

Section IV. Dispositions applicables aux secteurs non ou peu urbanisés, soumis à l'action mécanique des vagues

Le règlement de la présente zone concerne les secteurs non ou peu urbanisés en zone de submersion marine soumise en outre à l'effet direct des houles qui peuvent générer des surcotes marines de 3 m NGF.

Les effets dynamiques de la houle se font sentir jusqu'aux premières défenses artificielles ou naturelles généralement constituées par les cordons dunaires ou à défaut sur une distance qui a été estimée à 100 m du rivage.

Dans ces secteurs, fortement exposés, toute implantation nouvelle ou extension de construction existante est interdite quelle que soit la nature de l'occupation du sol.

Seuls sont autorisés les travaux et aménagement suivants :

- Les aménagements de constructions existantes qui n'ont pas pour effet d'augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aménagements strictement liés à la concession de plage,
- Les équipements et activités à caractère strictement portuaires,
- Les infrastructures strictement nécessaires à l'activité portuaire,
- Les équipements d'utilité collective que l'on ne peut pas implanter ailleurs que dans ces zones fortement exposées (comme les locaux de surveillance des plages par exemple…).
- La réalisation de travaux ou la mise en place de dispositifs de lutte contre l'érosion.

Section V. Dispositions applicables aux secteurs non ou peu urbanisés, soumis à un aléa fort submersion marine

Le règlement de la présente zone concerne les secteurs urbanisés soumis à un aléa modéré d'origine fluviale, marine ou mixte.

On distingue 5 catégories de constructions ou (et) d'équipements à savoir :

1- les constructions à usage d'habitation et autres que celles visées ci-après.

2- les constructions à usage agricole et sylvicole.

3- les constructions et installations à usage d'activité commerciale, artisanale, industrielle ou tertiaire.

4- les campings, parcs résidentiels de loisir.

5- les constructions, équipements et installations d'intérêt général ayant une fonction collective y compris les constructions à caractère vulnérable.

. *ARTICLE 1 : sont interdits :*

- toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque,
- les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros-œuvre a été endommagé par une crue,
- la création et l'extension des sous-sols,
- les stockages nouveaux de véhicules,
- les créations de campings et parcs résidentiels de loisirs,
- l'augmentation du nombre d'emplacements des campings et parcs résidentiels de loisirs existants,
- les ouvertures en dessous de la crue de références qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

. *ARTICLE 2 : sont autorisés :*

I. Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :

Les travaux d'entretien et de gestion courants des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du plan local d'urbanisme, notamment les aménagements intérieurs avec ou sans changement de destination ; les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent plus généralement à une augmentation de la vulnérabilité.

La reconstruction de bâtiments sinistrés dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote plancher identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, …). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

II. Les constructions nouvelles sous réserve :

Que l'urbanisation se fasse en continuité avec l'existant,

Que les terrains soient au préalable remblayés à la côte 2,00 NGF minimum et que soit démontrée l'absence d'impact sur l'urbanisation existante,

Que les planchers par principe de précaution au regard du ruissellement pluvial se situent à 0,40 m minimum au dessus du terrain d'assiette aménagé quelle que soit la côte de celui-ci.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone dense comportant des habitations, des ateliers, des commerces et des services où les constructions sont édifiées en ordre continu. Cette zone correspond au bourg ancien, à la façade bâtie des quais Sud du canal de la Robine, entre le boulevard du monument aux Morts et le phare de Port-la-Nouvelle, mais aussi à la façade bâtie maritime, au Nord du boulevard de la Mer. Cette zone comporte un sous secteur UAa correspondant à la façade bâtie des quais Sud du canal de la Robine entre la rue Frédéric Mistral et le boulevard du monument aux morts, ainsi qu'aux fronts bâtis de part et d'autre du boulevard du monument aux morts. Ce sous-secteur renferme les mêmes caractéristiques mais sous une morphologie urbaine plus dense ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE UA1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. *ARTICLE UA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement ne soit, en lui-même, pas nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE UA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

III. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

IV. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles ne sont pas autorisées pour des opérations de plus de 5 habitations.

Dans les opérations groupées de plus de 5 habitations, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. *ARTICLE UA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée, sous réserve que la production soit limitée aux besoins de consommation domestique.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UA5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois, des conditions d'édification différentes peuvent être acceptées, lors de la réhabilitation ou la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger aux règles précédentes.

. *ARTICLE UA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur de **24 mètres**.

Les extensions des bâtiments existants n'ayant pas pour effet de joindre l'alignement devront être implantées soit en limite séparative soit à une distance de la ou des limite(s) séparative(s) égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des conditions différentes d'édification sont règlementées :

- lors de la réhabilitation ou de la reconstruction à l'identique d'une construction existante implantée différemment ;
- lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.

Dans ces cas, à minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions implantées en limite séparative de fond de parcelles pourront être autorisées.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les piscines peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance égale à minima à 1,5 mètres. Les locaux techniques des piscines quant à eux doivent respecter la règle de prospect prévue pour les

annexes. Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1,5 mètres des limites séparatives.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UA9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE UA10 : Hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Lorsque la voie est en pente, la construction doit être comprise dans des sections de volumes respectant une longueur de 30 mètres et une largeur égale à la hauteur règlementaire prescrite dans la zone. Ces sections de volume sont calculées à partir de la limite d'emprise publique, et à partir du terrain naturel.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 12 mètres.

En zone UAa, cette hauteur maximale peut être portée à 15 mètres.

Toutefois, toute construction peut atteindre la hauteur de la construction qui lui est mitoyen même si celle-ci est supérieure à ces maximas.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

V. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UA12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.
En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place / logement créé ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services créées ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux et de locaux artisanaux créées ;
- 1 place / chambre d'hébergement hôtelier créée.

Pour le stationnement cycle :

- 2m² pour 100m² de surface de plancher à usage d'habitat collectif ;
- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Chaque fois que cela sera possible, les plantations existantes seront conservées.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone dense résidentielle comportant des constructions, en ordre discontinu, à vocation d'habitat collectif.

Cette zone couvre des ilots de constructions des années 60, destinées à la résidence permanente, et réalisées, sous la forme de tours et barres d'habitation collectives.

Cette zone comprend un sous secteur UBa qui renferme les mêmes caractéristiques, mais sous une morphologie plus dense. ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE UB1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Industrie
- Artisanat
- Commerce
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- Hébergement hôtelier

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. *ARTICLE UB2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'habitat collectif uniquement ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles relevant du régime d'autorisation, à condition :
    - que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
    - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE UB3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles ne sont pas autorisées pour des opérations de plus de 5 habitations.

Dans les opérations groupées de plus de 5 habitations, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. *ARTICLE UB4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée, sous réserve que la production soit limitée aux besoins de consommation domestique.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UB5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UB6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

. *ARTICLE UB7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol au total.

Les piscines peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance égale à minima à 1,5 mètres. Les locaux techniques des piscines quant à eux doivent respecter la règle de prospect prévue pour les annexes. Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1,5 mètres des limites séparatives.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UB8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UB9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 50 % de la superficie du terrain, sauf dans le secteur UBa, où l'emprise au sol maximale peut être portée à 75 %.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UB10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 15 mètres.

En zone UBa, cette hauteur maximale peut être portée à 21 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UB11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 40% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

V. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UB12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place / logement.

Pour le stationnement cycle :

- 2m² pour 100m² de surface de plancher à usage d'habitat collectif.

. *ARTICLE UB13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Pour toute opération, le plan de masse doit affecter au moins 5 % de la surface totale du terrain aux espaces communs plantés. Ces espaces libres communs et les cheminements qui les relient doivent être plantes à raison d'un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain.

Les aires de stationnement banalisé doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone de densité moyenne comportant des habitations, des commerces, des établissements artisanaux ou industriels de très petite taille (le caractère résidentiel est néanmoins dominant). Les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu.

Les habitations individuelles dominent : elles sont implantées à l'alignement et en mitoyenneté dans les lots proches de l'église ou de la mairie, mais les règles d'implantation des constructions perdent toute homogénéité dans les autres secteurs où l'on trouve des villas isolées, ou jumelées et des rangées de maisons avec un jardin au devant.

Cette zone comporte un sous secteur UCa dont les caractéristiques de hauteur et de Coefficient d'Occupation du Sol permettent une densité plus forte ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE UC1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- Artisanat, sauf en zone UCa
- Commerce, sauf en zone UCa

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. *ARTICLE UC2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
  - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;

- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE UC3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles ne sont pas autorisées pour des opérations de plus de 5 habitations.

Dans les opérations groupées de plus de 5 habitations, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. *ARTICLE UC4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée, sous réserve que la production soit limitée aux besoins de consommation domestique.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UC5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UC6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait des voies et emprises publiques d'un minimum de 3 mètres.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, la construction devra être implantée à l'alignement d'au moins une des constructions voisines.

En bordure de RD6139, minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 35 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UC7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Toute nouvelle construction doit être implantée :

- Soit à une distance des limites séparatives, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;
- Soit sur une des limites séparatives, voire aux trois (latérales et fond de parcelle).

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol au total.

Les piscines peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance égale à minima à 1,5 mètres. Les locaux techniques des piscines quant à eux doivent respecter la règle de prospect prévue pour les annexes. Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1,5 mètres des limites séparatives.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UC8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UC9 : Emprise au sol des constructions*

En zone UCa, l'emprise au sol des constructions à usage de commerce et d'artisanat ne peut excéder 300 m².

Il est possible de déroger à cette règle, à condition que la surface à destination de commerce soient contenues au rez-de-chaussée d'une construction à usage d'habitat ou de bureaux.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UC10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 9 mètres pour les toitures à pentes et 7 mètres pour les toitures terrasses.

En zone UCa, ces hauteurs maximales peuvent être portée respectivement à 11 et 9 mètres.

En zone UCa, la hauteur des constructions à usage de commerce et d'artisanat ne peut excéder 5 m.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger aux règles précédentes.

. *ARTICLE UC11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 50% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Les extensions des constructions disposant d'une toiture terrasse devront également disposer d'une toiture terrasse.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

V. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UC12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place / logement ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux et de locaux artisanaux ;
- 1 place / chambre d'hébergement hôtelier.

Pour le stationnement cycle :

- 2m² pour 100m² de surface de plancher à usage d'habitat collectif ;
- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UC13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Pour les lotissements et les ensembles immobiliers ou groupe d'habitations, le plan de masse doit affecter au moins 10 % de la surface totale du terrain aux espaces communs plantés. Ces espaces libres communs et les cheminements qui les relient doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain.

Les aires de stationnement banalisé doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone correspondant aux immeubles collectifs les plus denses de la station balnéaire, localisés le long du boulevard Echasseriaux et en bordure ou proche du front de mer ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UD1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Industrie
- Artisanat
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- Commerce ne respectant pas les dispositions de l'article suivant

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE UD2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'habitat collectif uniquement.
- Les commerces à condition qu'ils soient contenus au rez-de-chaussée d'une construction à usage d'habitat ou de bureaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
    - que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
    - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;

- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE UD3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles ne sont pas autorisées pour des opérations de plus de 5 habitations.

Dans les opérations groupées de plus de 5 habitations, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. *ARTICLE UD4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée, sous réserve que la production soit limitée aux besoins de consommation domestique.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UD5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UD6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Toutes les nouvelles constructions doivent être implantées en retrait de minimum 4 mètres des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas aux opérations d'extension des constructions existantes.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UD7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol au total.

Les piscines peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance égale à minima à 1,5 mètres. Les locaux techniques des piscines quant à eux doivent respecter la règle de prospect prévue pour les annexes. Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1,5 mètres des limites séparatives.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UD8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UD9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 75% de la superficie du terrain.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UD10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 12 mètres pour les toitures à pentes et 10,5 mètres pour les toitures terrasses.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UD11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses, à condition que leur superficie ne dépasse pas 50% de la superficie totale de la toiture. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Les extensions des constructions disposant d'une toiture terrasse devront également disposer d'une toiture terrasse.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

V. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UD12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place / logement ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux ;
- 1 place / chambre d'hébergement hôtelier.

Pour le stationnement cycle :

- 2m² pour 100m² de surface de plancher à usage d'habitat collectif ;
- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UD13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Pour toute opération, le plan de masse doit affecter au moins 10 % de la surface totale du terrain aux espaces communs plantés. Ces espaces libres communs et les cheminements qui les relient doivent être plantes à raison d'un arbre de haute tige pour 100 mètres carres de terrain.

Les aires de stationnement banalisé doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UE est une zone vouée à l'accueil des infrastructures et équipements satisfaisants les besoins collectifs ou d'intérêt général de la commune ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Artisanat
- Industrie
- Habitat, sauf conditions particulières prévues à l'article suivant
- Commerce, sauf conditions particulières prévues à l'article suivant
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article suivant ;
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE UE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées relevant de la mise en place d'un équipement ou d'un service d'intérêt général ;
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement liées au fonctionnement et au gardiennage des équipements ;
- L'extension des constructions à usage de commerce à condition qu'elle ne dépasse pas 15% de la surface de plancher totale de la construction ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

. ARTICLE UE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UE5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

. *ARTICLE UE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

. *ARTICLE UE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UE9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 75% de la superficie du terrain.

. *ARTICLE UE10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Excepté pour les constructions à usage de commerce, la hauteur de toute construction nouvelle, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 9 mètres pour les toitures à pentes et 7,5 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage de commerce, existantes et futures, ne peut excéder 10 mètres pour les toitures à pentes et 8,5 mètres pour les toitures terrasses.

. *ARTICLE UE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

I. Toitures

Sauf pour les constructions d'intérêt collectif, les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

II. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

III. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

IV. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UE12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Le nombre de stationnements doit satisfaire les besoins de l'équipement ou de l'infrastructure d'intérêt public, suivant sa nature.

. *ARTICLE UE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.

Chapitre 6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone affectée au domaine public du chemin de fer. Elle comprend la bande de terrain occupée par le chemin de fer lui-même et au voisinage de la gare une petite zone de stockage et de triage ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UF1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Commerce, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées
- Le camping
- Le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE UF2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et aménagements liés et nécessaires à l'activité ferroviaire ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier et de commerce, liées à la présence et à l'usage de la gare de voyageurs ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE UF3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

. *ARTICLE UF4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UF5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UF6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être implantées à une distance des voies et emprises publiques, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UF7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol au total.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UF8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UF9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises, ne doit pas excéder 75% de la superficie du terrain.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UF10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Excepté pour les constructions à usage de commerce, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 9 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UF11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

I. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente couverts des mêmes types de tuiles.

II. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

III. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

IV. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UF12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain

situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Les aires de stationnements existantes ne peuvent être réduites.

En cas de constructions nouvelles à vocation d'hébergement hôtelier ou de bureaux, il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher de bureaux ;
- 1 place / chambre d'hébergement hôtelier.

Pour le stationnement cycle :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UF13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.

Chapitre 7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Zone de densité moyenne où les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements industriels ou artisanaux, des commerces de gros, des installations de transports, des bureaux. Cette zone couvre les terrains situés à l'entrée de Port-la-Nouvelle, entre les R.D. 709 - 703 et la gare.

Elle comprend un sous-secteur indicé « s », visant des zones polluées par une activité industrielle ou de stockage, antécédente. Ainsi, la construction ou la reconstruction de bâtiments est dépendante d'une dépollution des sites.

Elle comprend un sous-secteur indicé « r », visant la zone accueillant la cimenterie de Port-la-Nouvelle en entrée de ville ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE UI1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, ne respectant pas les dispositions de l'article 2,
- Hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière
- En UIs, hormis les constructions et occupations du sol existantes, toutes nouvelles constructions ou occupations est interdite.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. *ARTICLE UI2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'habitat, uniquement sous la forme d'annexes aux habitations existantes, à condition qu'elle n'excède pas 3.50 mètres de haut et 30m² d'emprise au sol, au total ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- En UIs, des constructions et occupations du sol nouvelles pourront être autorisées après dépollution du site. Ces constructions et occupations du sol nouvelles respecteront, alors, les dispositions du présent chapitre.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE UI3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

. *ARTICLE UI4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire, sauf dispositions contraires prévues par arrêté préfectoral.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UI5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UI6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sauf en UIr, à minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En UIr, à minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques ne pouvant être inférieure à 4 mètres

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UI7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Sauf en UIr, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Seules les extensions pourront déroger à cette règle et être implantées en continuité de la construction existante.

En UIr, à minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance **par rapport aux limites séparatives** ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol, au total.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est interdite.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UI8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UI9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE UI10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 8 mètres pour les toitures à pentes et 6,5 mètres pour les toitures terrasses.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UI11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD709.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

V. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En bordure de la RD709 et des voies de desserte principales de la zone, les clôtures seront obligatoirement végétalisées et constituées de végétaux d'essences variées, prises dans la palette des essences végétales locales.

VI. Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture de la construction.

La hauteur des enseignes, en façade de bâtiments, ne doit pas dépasser le faitage de la construction.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume de la construction doivent être situées en retrait par rapport à la voie, suffisant pour assurer une visibilité correcte pour la sortie des véhicules.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UI12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux, de locaux artisanaux et de locaux industriels.

Pour le stationnement cycle :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UI13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tout les 10 m.

Des haies ou bosquets protègeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 20% d'espaces libres en terre pleine végétalisée.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 8. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UK

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :
« Il s'agit d'une zone industrielle portuaire ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UK1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie solaire au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE UK2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à condition qu'ils soient strictement liés à l'activité portuaire ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UK3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à

l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

. *ARTICLE UK4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, les aménagements seront réalisés de manière à assurer un assainissement autonome.

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaires.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UK5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UK6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

En bordure de RD703, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

En bordure du canal de la Robine, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit respecter un recul minimum de 13 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UK7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, ne pouvant être inférieure à 4 mètres.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est interdite.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UK8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UK9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE UK10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 12 mètres pour les toitures à pentes et 10,5 mètres pour les toitures terrasses.

Pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 55 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UK11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD709.

I. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

II. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

III. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

V. Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture de la construction.

La hauteur des enseignes, en façade de bâtiments, ne doit pas dépasser le faitage de la construction.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume de la construction doivent être situées en retrait par rapport à la voie, suffisant pour assurer une visibilité correcte pour la sortie des véhicules.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UK12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher de commerces et services ;
- 1 place par tranche de 80 m^2 de surface de plancher de bureaux, de locaux artisanaux et de locaux industriels.

Pour le stationnement cycle :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UK13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tout les 10 m.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 9. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit de zones polluées par une activité industrielle ou de stockage antécédente, et dont la construction ou la reconstruction de bâtiments est dépendante d'une dépollution des sites. La procédure à engager est la suivante : *Avant la cessation d'activité, l'exploitant est tenu de produire un dossier comprenant les mesures de mise en sécurité de l'établissement et une proposition d'usage futur. En effet, les dispositions législatives relatives à la cessation d'activités des installations classées sont déclinées à l'article 34-1 du décret 77-1133 du 21 septembre 1977.Et en application de l'article L512-17 du code de l'environnement, cet article impose à l'exploitant la mise en sécurité du site, dès la cessation d'activité (art 34-1 II). Le Maire doit être saisi par l'Exploitant sur le devenir de ces zones. Le dossier de cessation d'activités doit être déposé trois mois avant la cessation d'activités. En parallèle, l'exploitant transmet au Maire une proposition d'usage futur qui entraîne une discussion bilatérale entre la Commune et l'Exploitant pour statuer sur l'usage futur de ces espaces. C'est sur la base de ce choix d'usage que seront déterminées les mesures de remise en état du site industriel et donc que seront définis les objectifs de dépollution* (art 34-1 III)».

Elle comprend le **secteur USpv** destiné à l'accueil d'un projet de développement d'énergie renouvelable sur l'ancien site de DPPLN. Ce secteur est encadré par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Ancien site DPPLN ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE US1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Hormis les constructions et occupations du sol existantes, toutes nouvelles constructions ou occupations est interdite.

. ARTICLE US2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Des constructions et occupations du sol nouvelles pourront être autorisées après dépollution du site, et après modification du PLU, précisant la nature du projet. Cette nature sera cohérente avec le degré de dépollution du site.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Au sein du secteur USpv : à la suite d'une procédure d'adaptation du PLU, les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées, sous la condition d'une dépollution du secteur :

- Les installations et constructions de production d'énergie renouvelable et leurs locaux techniques ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans ce secteur.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE US3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Au sein du secteur USpv :

I. Accès

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts, etc.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc. ;
- Aux opérations à desservir, conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent ;
- Aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics d'opérer un demi-tour aisément.

. *ARTICLE US4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

Au sein du secteur USpv :

I. Eau

Non réglementé.

II. Assainissement

- **Eaux usées**

Non réglementé.

- **Eaux pluviales**

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du projet.

En cas d'incapacité technique et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du pétitionnaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique, qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

En zone inondable les branchements électriques doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE US5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE US6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

A minima, toute construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

. *ARTICLE US7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE US8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Sans objet.

. *ARTICLE US9 : Emprise au sol des constructions*

Sans objet.

. *ARTICLE US10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Au sein du secteur USpv :

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 4 mètres.

. *ARTICLE US11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

Au sein du secteur USpv :

I. Les ouvrages techniques

Les ouvrages techniques devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration paysagère.

A minima, afin d'assurer cette intégration, le coloris des ouvrages techniques devra correspondre à un RAL gris sombre (RAL 7021, 7016 ou similaire).

II. Les clôtures

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2,50 mètres.

Afin d'assurer leur intégration paysagère, le coloris des clôtures devra correspondre à un RAL gris sombre (RAL 7021, 7016 ou similaire).

Les clôtures devront être doublées d'une haie multi-strates composée d'essences méditerranéennes.

. *ARTICLE US12 : Stationnement*

Sans objet.

. *ARTICLE US13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Au sein du secteur USpv :

Comme indiqué à l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords », les clôtures devront être doublées d'une haie multi-strates composée d'essences méditerranéennes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m2 de surface de stationnement.

Chapitre 10. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone urbaine visant l'accueil de constructions à destination d'habitat, de commerces et d'artisanat, liées à la présence de l'hôpital Francis Vals et aux activités médicales et paramédicales. Elle est ainsi située aux abords de l'hôpital Francis Vals. La zone est vouée à la mixité entre programmation d'habitat social et d'habitat non social ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE UM1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

En zone UM, sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Artisanat ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. *ARTICLE UM2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition qu'elles liées et nécessaires aux activités médicales et paramédicales.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
    - que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
    - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. ARTICLE UM3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles ne sont pas autorisées pour des opérations de plus de 5 habitations.

Dans les opérations groupées de plus de 5 habitations, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. ARTICLE UM4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée, sous réserve que la production soit limitée aux besoins de consommation domestique.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UM5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UM6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait à une distance égale **à minima** à 3 mètres des voies et emprises publiques.

Toute nouvelle construction doit être implantée dans une bande constructible de **18 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

En bordure de RD709, minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, la construction devra être implantée à l'alignement d'au moins une des constructions voisines.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UM7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparatives.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol au total.

Les piscines peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance égale à minima à 1,5 mètres. Les locaux techniques des piscines quant à eux doivent respecter la règle de prospect prévue pour les annexes. Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1,5 mètres des limites séparatives.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UM8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UM9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE UM10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur des constructions, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 7 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UM11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : *L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».*

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures terrasses. Les toitures à pans sont interdites.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

S'agissant des locaux annexes, les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Sur les constructions existantes, les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

V. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour

toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UM12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place / logement ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux et de locaux artisanaux ;
- 1 place / chambre d'hébergement hôtelier.

Pour le stationnement cycle :

- 2m² pour 100m² de surface de plancher à usage d'habitat ;
- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UM13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Pour les lotissements et les ensembles immobiliers ou groupe d'habitations, le plan de masse doit affecter au moins 10 % de la surface totale de l'assiette d'aménagement aux espaces communs plantés. Ces espaces libres communs et les cheminements qui les relient doivent être plantes à raison d'un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain.

La superficie non utilisée par les constructions et les voiries doit être perméable (aire de stationnements, cheminements doux…).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 11. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Zone de densité moyenne où les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements artisanaux, des services, des bureaux et une surface commerciale ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE UX1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat ne respectant pas les dispositions de l'article 2
- Industrie.
- Hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE UX2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans ;
- L'habitat, uniquement sous la forme d'annexes aux habitations existantes, à condition qu'elle n'excède pas 3.50 mètres de haut et 30m² d'emprise au sol, au total ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
    - que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
    - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE UX3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie. Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 709.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

. *ARTICLE UX4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE UX5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE UX6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En bordure de la RD 709, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UX7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol, au total.

Les piscines peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance égale à minima à 1,5 mètres. Les locaux techniques des piscines quant à eux doivent respecter la règle de prospect prévue pour les annexes. Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1,5 mètres des limites séparatives.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UX8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE UX9 : Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions à usage de commerce ne peut excéder 800m².

. *ARTICLE UX10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Excepté pour les constructions à usage de commerce, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 8 mètres pour les toitures à pentes et 6,5 mètres pour les toitures terrasses.

La hauteur des constructions à usage de commerce ne peut excéder 7 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UX11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD709.

I. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

II. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

III. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En bordure de la RD709 et des voies de desserte principales de la zone, les clôtures seront obligatoirement végétalisées et constituées de végétaux d'essences variées, prises dans la palette des essences végétales locales.

V. Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture de la construction.

La hauteur des enseignes, en façade de bâtiments, ne doit pas dépasser le faitage de la construction.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume de la construction doivent être situées en retrait par rapport à la voie, suffisant pour assurer une visibilité correcte pour la sortie des véhicules.

VI. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE UX12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux et de locaux artisanaux.

Pour le stationnement cycle :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE UX13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tout les 10 m.

Des haies ou bosquets protègeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 20% d'espaces libres en terre pleine végétalisée.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone d'urbanisation future visant la réalisation de lotissements ou d'ensembles immobiliers à usage exclusif d'habitation, ou à usage mixte d'habitation et d'activités, à l'édification d'équipements publics et à l'aménagement d'espaces ouverts.

Elle concerne le secteur des Estagnols, situé au Sud du territoire, le long du chemin des Vignes, entre la limite urbaine actuelle et le site d'accueil de l'hôpital Francis Vals.

Elle concerne la partie Sud du secteur chemin du Calvaire, situé en bordure de la RD709 ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE 1AU1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

En zone 1AU, sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Commerce ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Artisanat ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Le stationnement de caravanes et les habitations légères de loisirs sauf installations répondant à un intérêt collectif
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. *ARTICLE 1AU2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En zone 1AU, sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

En zone 1AU, sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition qu'ils soient contenus au rez-de-chaussée d'une construction à usage d'habitat ou de bureaux.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
    - que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
    - qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE 1AU3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

VII. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

VIII. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent ;
- aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément. Elles ne sont pas autorisées pour des opérations de plus de 5 habitations.

Dans les opérations groupées de plus de 5 habitations, des liaisons piétonnes et cyclables doivent être prévues.

. *ARTICLE 1AU4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

IX. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

X. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

XI. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée, sous réserve que la production soit limitée aux besoins de consommation domestique.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE 1AU5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE 1AU6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait à une distance égale **à minima** à 3 mètres des voies et emprises publiques.

Les piscines peuvent être implantées à l'alignement des voies ou en retrait à une distance égale à minima à 1,5 mètres des voies et emprises publiques.

Les locaux techniques liés à une piscine peuvent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait à une distance égale à minima à 3 mètres de ces dernières.

Toute nouvelle construction **à usage d'habitation** doit être implantée dans une bande constructible de **18 mètres** par rapport aux voies et emprises publiques.

En bordure de RD709, minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.

En cas de reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans, la construction devra être implantée à l'alignement d'au moins une des constructions voisines.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE 1AU7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites séparatives latérales. Dans le cas d'une implantation en retrait, la construction doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres de la limite séparatives.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol au total.

Les piscines peuvent être implantées en retrait des limites séparatives à une distance égale à minima à 1,5 mètres. Les locaux techniques des piscines quant à eux doivent respecter la règle de prospect prévue pour les annexes. Si leur hauteur est inférieure à 0,6 mètre, la marge de recul peut être portée à 1,5 mètres des limites séparatives.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE 1AU8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE 1AU9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE 1AU10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En zone 1AU, la hauteur des constructions, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 10 mètres pour les toitures à pentes et **10,20 mètres** pour les toitures terrasses.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE 1AU11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les couleurs des constructions doivent être choisies dans le respect des teintes traditionnelles existantes.

I. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Seule pour les annexes à la construction, implantées en limite séparative, des toitures à un pan peuvent être autorisées.

Les couvertures seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

II. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

III. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE 1AU12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

<u>Pour le stationnement automobile</u>

- 1 place / logement ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de commerces et services ;
- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux et de locaux artisanaux ;
- 1 place / chambre d'hébergement hôtelier.

<u>Pour le stationnement cycle</u> :

- 2m² pour 100m² de surface de plancher à usage d'habitat ;
- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE 1AU13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Pour les lotissements et les ensembles immobiliers ou groupe d'habitations, le plan de masse doit affecter au moins 10 % de la surface totale de l'assiette d'aménagement aux espaces communs plantés. Ces espaces libres communs et les cheminements qui les relient doivent être plantes à raison d'un arbre de haute tige pour 100 mètres carrés de terrain.

La superficie non utilisée par les constructions et les voiries doit être perméable (aire de stationnements, cheminements doux…).

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUA

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Zone d'urbanisation future dont les constructions sont en ordre discontinu et abritent des établissements d'activités économiques ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE 1AUA1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat,
- Industrie,
- Commerce,
- Hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ne respectant pas les dispositions de l'article 2.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant.
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. *ARTICLE 1AUA2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à condition de ne pas imposer la règle de réciprocité, de part leur nature et fonction. Le règlement cite, notamment, les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement des élevages porcins, les enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les enclos et des volières des élevages de volailles où la densité des animaux est supérieure à 0,75 animal-équivalent par mètre-carré, les annexes regroupent les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, une salle de traite, les hangars pour le stockage des récoltes, du matériel, des engrais, des produits phytosanitaires, les bâtiments pour le stockage et le conditionnement de fruits et légumes (chambres froides), séchoirs à tabac ou à noix, etc…
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
    - Que leur implantation ne représente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion),
    - Qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises,
    - Que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatible avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE 1AUA3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent ;
- Aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

Les voies en impasse ne sont pas autorisées.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

. *ARTICLE 1AUA4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins, …).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée, sous réserve que la production soit limitée aux besoins de consommation domestique.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE 1AUA5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE 1AUA6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE 1AUA7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Toute nouvelle construction doit être implantée en limites séparatives ou à une distance des limites séparatives, au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions annexes à l'activité d'artisanat pourront être réalisés en limites séparatives.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est interdite.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE 1AUA8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE 1AUA9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. ARTICLE 1AUA10 : hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Excepté pour les constructions à usage de commerce, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 8 mètres pour les toitures à pentes et 6,5 mètres pour les toitures terrasses.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. ARTICLE 1AUA11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD709.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

III. Les ouvertures

Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.

IV. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

V. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

En bordure de la RD709 et des voies de desserte principales de la zone, les clôtures seront obligatoirement végétalisées et constituées de végétaux d'essences variées, prises dans la palette des essences végétales locales.

VI. Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture de la construction.

La hauteur des enseignes, en façade de bâtiments, ne doit pas dépasser le faitage de la construction.

Les enseignes verticales non comprises dans le volume de la construction doivent être situées en retrait par rapport à la voie, suffisant pour assurer une visibilité correcte pour la sortie des véhicules.

VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction pour les constructions nouvelles. A minima, pour toutes les constructions, ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.
La réalisation de panneaux photovoltaïques pourra, néanmoins, être réalisée en surimposition des constructions existantes.
La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE 1AUA12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Il est demandé :

Pour le stationnement automobile

- 1 place par tranche de 80 m² de surface de plancher de bureaux et de locaux artisanaux.

Pour le stationnement cycle :

- 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE 1AUA13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carres de surface de stationnement.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tout les 10 m.

Des haies ou bosquets protègeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôt et de stockage.

Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 20% d'espaces libres en terre pleine végétalisée.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUK

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUK se compose :

- **Du secteur AUK1 : zone d'urbanisation future terrestre destinée à l'implantation d'établissements industriels, commerciaux, de stockage ou de transport, liés à l'activité portuaire et logistique ;**
- **Du secteur AUK2 : zone d'urbanisation future industrielle portuaire maritime.**

Section I. Nature de l'occupation du sol

. *ARTICLE AUK1 : Occupations et utilisations du sol interdites*

En AUK1 et AUK2 sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone
- Les dépôts de toute nature non contrôlés

. *ARTICLE AUK2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

En AUK1 et AUK2 sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité portuaire et logistique ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- L'installation de chapiteaux provisoires à condition qu'ils soient liés à une activité nécessaire au fonctionnement de la zone portuaire.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Le Plan de Prévention des Risques Technologiques de Port-La Nouvelle ;
- Le plan de Prévention des Risques Littoraux ;
- Tout autre risque avéré, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement, dont le risque incendie ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE AUK3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

En AUK1 et AUK2 :

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent
- Aux opérations qu'elles doivent desservir

. *ARTICLE AUK4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

En AUK1 et AUK2 :

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins, …).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux résiduaires, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré à l'échelle de la zone.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée. En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE AUK5 : superficie minimale des terrains constructibles*

En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.

. *ARTICLE AUK6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En AUK1 et AUK2 : Les constructions doivent être implantée en limites séparatives ou en retrait de la limite sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.

Les franges Nord et Ouest de la zone portuaire sont règlementées à travers des schémas intégrés à l'OAP « développement portuaire ».

. *ARTICLE AUK7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

En AUK1 et AUK2 : Toute nouvelle construction doit être implantée en limites séparatives des parties privatives ou en retrait de ces limites sans que celui-ci puisse être inférieur à 3 mètres.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE AUK8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.

. *ARTICLE AUK9 : Emprise au sol des constructions*

En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.

. *ARTICLE AUK10 : hauteur maximale des constructions*

En AUK1 et AUK2 :

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'une surélévation du terrain imposée par des problématiques de risques et/ou de submersion marine, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux de surélévation jusqu'au point le plus haut de la construction.

Sauf pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 12,5 mètres. Pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 55 mètres.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE AUK11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

En AUK1 et AUK2 :

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

Les constructions devront présenter une nature, une qualité et des teintes de matériaux de façade et de toiture adaptées à la fonction du bâtiment et à la pérennité de la construction.

Les clôtures seront de typologie industrielle de type béton ou métal rigide. Elles seront de teinte grise. Elles devront être équipées de volets anti-intrusifs et être conformes au PPRL en vigueur.

Le traitement des franges Nord et Ouest du secteur AUK1 respectivement à proximité de la réserve naturelle régionale Sainte-Lucie et du site classé des paysages du Canal du Midi doit être réalisé en référence aux préconisations de l'OAP du secteur « développement portuaire ».

Aussi, l'intégration des constructions, installations et occupations situées en limite de franges Sud du secteur AUK2 doit faire l'objet d'une attention particulière au regard de la proximité avec la zone urbaine.

Dans les secteurs AUK1 et AUK2, les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE AUK12 : Stationnement*

En AUK1 et AUK2

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré exclusivement au sein des parties privatives.

A minima, pour les véhicules légers :

Surface de plancher < 50m² : 2 places + 1 place PMR

Surface de bureau > 50 m² : 2 places +1 place par 50m² au-delà des 50m² + 1 place PMR pour 50 places créées avec un minimum d'1 place PMR

Exemples :

Bureaux de 150 m² : 4 places VL

Bureaux de 250 m² : 6 places VL

Bureaux de 350 m² : 8 places VL

Bureaux de 450 m² : 10 places VL

Bureaux 800 m² : 17 Places VL

La totalité des places de stationnement à destination des véhicules légers doivent être réalisés en matériaux perméables.

A minima pour les poids lourds :

Surface de plancher à usage industriel (hangar, entrepôt)

Surface de plancher < 1 000 m² : 2 places

Surface de plancher comprise entre 1 000 et 2000 m² : 2 places + 1 place par tranche de 500 m² au-delà 1000 m²

Surface > 2 000 m² : 1 place par tranche de 750 m²

Exemples

Hangar 1500 m² : 3 places PL

Hangar 3000 m² : 4 places PL

Hangar 4000 m² : 5 places PL

Hangar 6000 m² : 8 places PL

Hangar 8000 m² : 10 places PL

Le stationnement des cycles doit correspondre aux besoins générés par la destination de la construction, de l'installation ou de l'occupation projetées.

A minima, il conviendra de prévoir 1 m² pour 100m² de surface de plancher à usage de bureaux.

. *ARTICLE AUK13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

En AUK1 : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbuste par 100 mètres carrés de surface de stationnement. Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbustes, raison au minimum d'un arbre tous les 10 m. Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôts et de stockage.

Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 10% d'espaces libres non imperméabilisés en plus des places de stationnement perméables. Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et d'arbustes sera choisie parmi celle des essences prévue au sein de l'OAP relative à la zone portuaire.

La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

En AUK2 : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbuste par 100 mètres carrés de surface de stationnement.

Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbustes, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.

La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences prévue au sein de l'OAP « développement portuaire ».

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone dont la destination et l'utilisation du sol est à vocation agricole.

Sont identifiés les secteurs suivants :

- Une partie du domaine de Frescati, à l'entrée Ouest de la commune, le long de la RD6139 ;
- Plusieurs entités viticoles, aux pieds des Corbières, et en bordure de la RD709.

Elle contient des zones indicées « er » exprimant la classification de ces espaces comme des espaces remarquables au titre de la Loi littoral ».

A titre d'information, les aménagements légers autorisés en espace remarquable mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme font l'objet d'une demande de permis d'aménager. Ces aménagements sont soumis à mise à disposition du public ou enquête publique le cas échéant. Enfin, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites est consultée pour avis.

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE A1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat, incluant les logements de fonctions
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Fonction d'entrepôt
- Exploitation agricole et forestière, ne respectant pas les dispositions de l'article suivant

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole.

En Aer, tout aménagement non prévu par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

. ARTICLE A2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent.

Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à condition d'être situés en dehors des espaces proches du rivage, et après avis de la commission des sites et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;

- Le réinvestissement des constructions existantes en vue de la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions des constructions existantes à condition d'être liées et nécessaire à l'exercice d'une activité agricole ;
- Les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement), sous condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exercice d'une activité agricole ;
- En Aer, les aménagements prévus par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE A3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

. ARTICLE A4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. ARTICLE A5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE A6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En bordure des RD 709, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 15 mètres.

En bordure des RD 6139, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 75 mètres.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. ARTICLE A7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait, sans pouvoir être à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. *ARTICLE A8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE A9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE A10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 8 mètres.

. *ARTICLE A11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

II. Toitures

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

III. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

. *ARTICLE A12 : Stationnement*

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

. *ARTICLE A13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone de protection des sites naturels et des paysages.

Elle s'étend, au Nord, de l'Étang de Bages à la mer, couvrant le site de Sainte-Lucie, le lido et la plage Nord ; au Sud, la zone comprend une partie du relief des Corbières, les zones humides à l'Est de la RD 709, le lido et la plage.

Elle intègre, par ailleurs, le territoire communal en mer, dont la limite est inscrite à une distance de 12miles nautique.

Elle contient des zones indicées « er » et « erm » exprimant la classification de ces espaces comme des espaces remarquables au titre de la Loi littoral, soit terrestres (er), soit maritimes (erm) ».

A titre d'information, les aménagements légers autorisés en espace remarquable mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme font l'objet d'une demande de permis d'aménager. Ces aménagements sont soumis à mise à disposition du public ou enquête publique le cas échéant. Enfin, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites est consultée pour avis.

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE N1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les modification et travaux d'extension des constructions existantes ne respectant pas les conditions fixées à l'article suivant
- Les installations classées
- Les installations de production d'énergie
- Les voies et équipements de transport
- Le camping
- Le stationnement de caravanes, dont la durée est supérieure à 3 mois par an.
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En Ner et Nerm, tout aménagement non prévu par l'**article R.121-5** du code de l'urbanisme.

. *ARTICLE N2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières*

Sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Les changements de destination des bâtiments existants en vue de la création d'un équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone ;
- Les modifications et travaux d'extensions des constructions existantes visant la réalisation d'équipements collectifs ou de services publics.
- Les aménagements légers lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, ceux nécessaires à des activités temporaires de loisirs, cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- En Ner, les aménagements prévus par l'**article R.121-5** du code de l'urbanisme, à savoir, notamment, les aménagements nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumé, les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile, la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques…
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE N3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent.

. *ARTICLE N4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE N5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé

. *ARTICLE N6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En bordure des RD 709, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

En bordure des RD 6139, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 75 mètres.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. *ARTICLE N7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait, sans pouvoir être à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. *ARTICLE N8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE N9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE N10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 8 mètres.

. *ARTICLE N11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

II. Toitures

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente. A l'exception des vérandas, ils seront couverts des mêmes types de tuiles.

Les vérandas devront faire l'objet d'une attention particulière quant à leur intégration à la construction.

III. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

. *ARTICLE N12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et le nombre d'emplacements doit répondre aux exigences d'usages et de fréquentation des constructions.

. *ARTICLE N13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.

Chapitre 2. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit des secteurs bâtis dispersés au sein des espaces naturels (N).

Dans ces espaces, seuls les travaux de modification des constructions existantes sont autorisés, à condition que la construction reste dans son enveloppe bâtie initiale. Aucune artificialisation du sol nouvelle n'est autorisée ».

A titre d'information, les aménagements légers autorisés en espace remarquable mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme font l'objet d'une demande de permis d'aménager. Ces aménagements sont soumis à mise à disposition du public ou enquête publique le cas échéant. Enfin, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites est consultée pour avis.

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE Nb1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions nouvelles ayant la destination suivante :

- Hébergement hôtelier, ne respectant pas les dispositions de l'article suivant,
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière, ne respectant pas les dispositions de l'article suivant,
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les travaux d'extension des constructions existantes
- Les installations classées
- Les voies et équipements de transport
- Les clôtures
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE Nb2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Les modifications de l'aspect des constructions existantes, sans pouvoir augmenter la surface de plancher initial de la construction ;
- Les changements de destination des constructions, à condition de viser les destinations suivantes : hébergement hôtelier, équipements d'intérêt général ou exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE Nb3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Les voiries et accès doivent être réduits à la stricte nécessité de desserte des constructions existantes et ne doivent être ni cimentées, ni bitumées.

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent
- Aux opérations qu'elles doivent desservir
- Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

. *ARTICLE Nb4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute occupation ou installation nouvelle des constructions existantes nécessite obligatoirement le raccordement à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins, …).

II. Assainissement

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE Nb5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE Nb6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En bordure des RD 709, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

En bordure des RD 6139, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 75 mètres.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. *ARTICLE Nb7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait, sans pouvoir être à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. *ARTICLE Nb8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE Nb9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE Nb10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 8 mètres.

. *ARTICLE Nb11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments

ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

I. Toitures

Les couvertures des toitures à pans seront réalisées en tuiles canal de terre cuite ou en tuiles d'apparence similaire, respectant leur gabarit et leur teinte.

Les prolongements de toitures doivent s'inscrire dans le strict prolongement de la toiture existante respectant le même pourcentage de pente couverts des mêmes types de tuiles.

II. Les ouvrages techniques

La pose en saillie des ouvrages techniques est interdite.

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

III. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 1.80 m sont interdites.

En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée.

Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites.

Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

IV. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

. *ARTICLE Nb12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et le nombre d'emplacements doit répondre aux exigences d'usages et de fréquentation des constructions.

. *ARTICLE Nb13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.

Chapitre 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NE

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit des secteurs bâtis à vocation d'équipements collectifs ou de services publics dispersés au sein des espaces naturels (N).

Ils concernent les équipements existants suivants : la station d'épuration, les cuves de stockage d'eau potable, le cimetière et l'espace d'accueil du public au domaine de Frescati.

Elle comprend un sous-secteur NE0, ayant connue des pollutions antécédentes et devant rester vierge de constructions ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE NE1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions nouvelles ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt
- En NE0, toute nouvelle construction est interdite.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les modification et travaux d'extension des constructions existantes ne respectant pas les conditions de l'article suivant
- Les installations classées
- Le camping et le stationnement de caravanes
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE NE2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les modifications et travaux d'extensions des constructions existantes visant la réalisation d'équipements collectifs ou de services publics ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- En NE0, seules les aires de stationnements peuvent être autorisées ;

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE NE3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

. *ARTICLE NE4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE NE5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE NE6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

En bordure des RD 709, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

En bordure des RD 6139, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 75 mètres.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait.

. *ARTICLE NE7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou en retrait.

. *ARTICLE NE8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE NE9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE NE10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 9 mètres.

. *ARTICLE NE11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

II. Toitures

Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.

III. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites.

En bordure des voies publiques ou privées la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,30 mètre.

Si la clôture est établie sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder 0,80 mètres au dessus du sol.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent réservés à la consommation domestique. Ils doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

. *ARTICLE NE12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires d'évolution interne.

Le nombre de stationnements doit satisfaire les besoins de l'équipement ou de l'infrastructure d'intérêt public, suivant sa nature.

. *ARTICLE NE13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.

Chapitre 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit des secteurs accueillant les campings localisés, hors zones urbaines. Deux sites, au Sud du territoire, sont concernés : l'un à l'est de la RD 709 et l'autre à l'ouest ».

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE NL1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie
- Exploitation agricole ou forestière
- Fonction d'entrepôt

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les modification et travaux d'extension des constructions existantes ne répondant pas aux dispositions de l'article suivant
- Les installations classées
- Les installations de production d'énergie
- Les voies et équipements de transport
- Les aires réservées aux gens du voyage
- Les installations de production d'énergie au sol
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires à la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

. ARTICLE NL2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Rappel : *les deux campings doivent respecter les dispositions des articles R 111-31 et R 111-32 du code l'urbanisme, relatifs aux hébergements légers de loisirs, et des articles du code de l'urbanisme R 111-33, R 111-34, R 111-35, R 111-36, relatifs aux résidences mobiles de loisirs, traduisant le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007.*

Sont autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Les modifications et travaux d'extensions des constructions existantes strictement liées et nécessaires à l'activité de camping, dans la limite de 20% de l'emprise au sol des constructions existantes à l'approbation du PLU, sauf dispositions contraire liées aux aléas inondation et submersion marine avérés.
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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.

Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :

- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE NL3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

Les voiries et accès doivent être réduits à la stricte nécessité de desserte des constructions existantes et ne doivent être ni cimentées, ni bitumées.

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- aux usages qu'elles supportent
- aux opérations qu'elles doivent desservir
- au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

. *ARTICLE NL4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux*

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la

propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. *ARTICLE NL5 : superficie minimale des terrains constructibles*

Non règlementé.

. *ARTICLE NL6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En bordure des RD 709, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. *ARTICLE NL7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative soit en retrait, sans pouvoir être à une distance inférieure à 3 mètres des limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. *ARTICLE NL8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE NL9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE NL10 : hauteur maximale des constructions*

Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sauf pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 8 mètres.

. *ARTICLE NL11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

II. Toitures

Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 3 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites.

Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%.

III. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

IV. Les clôtures

Toutes les formes de clôtures d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites.

En bordure des voies publiques ou privées la hauteur des clôtures ne peut excéder 1,30 mètre.

Si la clôture est établie sur mur-bahut, celui-ci ne peut excéder **0,20** mètres au-dessus du sol.

V. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants.

. *ARTICLE NL12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et le nombre d'emplacements doit répondre aux exigences d'usages et de fréquentation des constructions et occupations du sol.

. *ARTICLE NL13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.

Chapitre 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NR

CARACTERE DE LA ZONE

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit des zones d'exploitation de richesses naturelles du sol ou du sous-sol **:**

- carrière « Lafarge », qui occupe la partie Nord du relief des Corbières ;
- carrière « Lavoye », installée sur le secteur Cap de Roumany, à l'extrémité Sud du territoire communale ;
- anciens marais salants situés au sein de la réserve naturelle régionale de l'île Sainte-Lucie, au Nord du territoire communale ;
- zone de développement éolien sur le relief des Corbières.

Elle contient des zones indicées « er » exprimant la classification de ces espaces comme des espaces remarquables au titre de la Loi littoral ».

A titre d'information, les aménagements légers autorisés en espace remarquable mentionnés à l'article R.121-5 du code de l'urbanisme font l'objet d'une demande de permis d'aménager. Ces aménagements sont soumis à mise à disposition du public ou enquête publique le cas échéant. Enfin, la commission départementale de la nature, des paysages et des sites est consultée pour avis.

Section I. Nature de l'occupation du sol

. ARTICLE NR1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions ayant la destination suivante :

- Habitat
- Hébergement hôtelier
- Bureaux
- Commerce
- Artisanat
- Industrie, ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Exploitation agricole ou forestière

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées ne respectant pas les dispositions de l'article suivant
- Les voies et équipements de transport
- Les installations de production d'énergie solaire au sol
- Les reconstructions de ruines

En NRer, tout aménagement non prévu par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme.

. ARTICLE NR2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont également autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Les modifications et travaux d'extensions des constructions existantes strictement liées et nécessaires à l'activité des carrières, des marais salants ou de la zone de développement éolien, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et ce, une fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les travaux d'entretien courant des constructions existantes et leur extension dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et ce, une fois à partir de la date d'approbation du PLU ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles 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.

- .

Sont également autorisés, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère, ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

- Les constructions nouvelles à destination d'industrie **ainsi que celles nécessaires à l'exploitation et au développement des réseaux publics de transport et de distribution d'électricité** et les installations classées, liées et nécessaires à l'activité des carrières, des marais salants ou de la zone de développement éolien, à condition qu'elles soient implantées à proximité des constructions et installations existantes ;
- Les constructions provisoires, démontables, liées et nécessaires à l'activité des carrières ;
- Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;
- En NRer, les aménagements prévus par l'article R.121-5 du code de l'urbanisme ;
- Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions règlementaires des documents suivants, annexés au PLU :
- Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le Plan de Prévention des Risques Littoraux approuvé le 6 novembre 2019 ;
- Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;
- Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;
- La règlementation relative aux sites archéologiques.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

. *ARTICLE NR3 : conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public*

I. Accès :

Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts…

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.

II. Voirie

Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :

- A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc…
- Aux opérations à desservir conformément à la règlementation en vigueur.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :

- Aux usages qu'elles supportent
- Aux opérations qu'elles doivent desservir
- Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent

. ARTICLE NR4 : conditions de desserte des terrains par les réseaux

I. Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins…).

II. Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire.

Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.

Eaux pluviales

Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain.

En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.

III. Électricité, téléphone, télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.

L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie…) est autorisée.

En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.

. ARTICLE NR5 : superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

. ARTICLE NR6 : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer.

En bordure des RD 709, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 15 mètres.

En bordure des RD 6139, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 75 mètres.

En bordure du canal de la Robine, à minima, toute nouvelle construction ou occupation du sol doit être implantée à une distance ne pouvant être inférieure à 35 mètres.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte notamment de la topographie du terrain et du paysage environnant afin de limiter les mouvements de terrain et l'impact visuel de la construction sur la qualité du paysage.

. ARTICLE NR7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

La construction d'annexes est autorisée sur limites séparatives, sinon elles respecteront une marge de recul de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Les annexes implantées en limite séparative ne peuvent excéder 3.50 mètres de hauteur et 30 m² d'emprise au sol, au total.

La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est interdite.

La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.

. *ARTICLE NR8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.

. *ARTICLE NR9 : Emprise au sol des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE NR10 : hauteur maximale des constructions*

Non règlementé.

. *ARTICLE NR11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords*

Rappel : *L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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 ».*

I. Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

Les imitations de matériaux sont interdites.

II. Les ouvrages en saillie

Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs…) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.

III. Les clôtures

Les clôtures en mur plein d'une hauteur supérieure à 2m sont interdites. Par exception, les clôtures des équipements d'intérêt collectif et services publics pourront atteindre une hauteur de 2,60 mètres maximum lorsque des raisons de sécurité le justifient.

IV. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture de la construction. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine.

. *ARTICLE NR12 : Stationnement*

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et le nombre d'emplacements doit répondre aux exigences d'usages et de fréquentation des constructions et occupations du sol.

. *ARTICLE NR13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations*

Non règlementé.