Commune de Port-Vendres

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Pièce N°4

P.O.S. partiel Nord : approuvé le 10.07.1981	P.O.S. partiel Sud : approuvé le 10.07.1981	P.L.U. approuvé 25.09.2012	
Révision partielle N° 2 : 28.03.2002	Révision	Révision	Modification
Révision simplifiée N° 1 : 30.12.2009	Révision simplifiée		
Modification N° 3 : 14.04.2010 N° 4 : 22.09.2011 Modification simplifiée N° 1 : 30.03. 2011	Modification N° 1 : 18.11.1983 N° 2 : 13.06.1985 N° 3 : 28.05.1986 N° 4 : 13.02.1987 N° 5 : 15.06.1988 N° 6 : 19.03.1998 N° 7 : 28.03.2001	Révision allégée N° 1 : 15.12.2021 N° 2 : 15.12.2021	
	Mise à jour N° 1 : 17.09.2006 N° 2 : 02.11.2006 N° 3 : 11.04.2007	Mise à jour	Modification simplifiée N° 1 : 11.03.2015 N° 2 : 16.07.2015 N° 3 : 22.10.2015 N° 4 : 17.03.2016 N° 5 : 15.03.2017 N° 6 : 12.04.2018 N°7 : 04.07.2019 N°8 : 02.03.2021 N°9 : 15.12.2021

N.B. :

Le PLU de Port-Vendres fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne. Cet article stipule que les plans locaux d'urbanisme en cours d'élaboration ou de révision approuvés avant le 1er juillet 2013 dont le projet de plan a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal avant le 1er juillet 2012 peuvent opter pour l'application des dispositions antérieures.

Sommaire

Sommaire 2

Titre I : Dispositions générales 4

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL 5
ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS 5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 6
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS 6
ARTICLE 5 - DETACHEMENT DE PARCELLE 6
ARTICLE 6 - LES CINQ CATEGORIES DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS 7
ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION DE LOCAUX DETRUITS OU DEMOLIS 9
ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES 9
ARTICLE 9 - OUVRAGES TECHNIQUES 9
ARTICLE 10 - STATIONNEMENT DES VEHICULES 9
ARTICLE 11 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL 10
ARTICLE 12 - MARGES DE RECUL SUR LE DOMAINE PUBLIC ET/OU LIMITES SEPARATIVES 10
ARTICLE 13 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, FONDATIONS, PLANTATIONS 12
ARTICLE 14 - PREVENTION DES RISQUES NATURELS 12
ARTICLE 15 - DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF 13
ARTICLE 16 - LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES 13
ARTICLE 17 - ENTREES DE VILLE 14
ARTICLE 18 - ENERGIE RENOUVELABLE 14
ARTICLE 19 - PROTECTION DU PATRIMOINE - ARCHEOLOGIQUE PREVENTIVE 14
ARTICLE 20 - PROTECTION DU PATRIMOINE – SITES INSCRITS ET CLASSES 15
ARTICLE 21 - PROTECTION DU PATRIMOINE – MONUMENTS HISTORIQUES 15
ARTICLE 22 - PROTECTION DU PATRIMOINE – ARTICLE L.151-19 16

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines 17

CHAPITRE I – ZONE UA 18
CHAPITRE II - ZONE UB 28
CHAPITRE III - ZONE UC 39
CHAPITRE IV - ZONE UD 51
CHAPITRE V – ZONE UE 57

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser 66

CHAPITRE I - ZONE 1AU 67

Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole 78

CHAPITRE I - ZONE A 79

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles 88

CHAPITRE I - ZONE N 89

ANNEXES 99

ANNEXE 1 100
ANNEXE 2 : 101
ANNEXE 6 103
ANNEXE 10 104
TERMINOLOGIE et croquis explicatifs 107
ANNEXE : ELEMENTS REMARQUABLES - L.151-19 112

Titre I : Dispositions générales

TITRE I – Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement du plan local d'urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Port-Vendres.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT À L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

Conformément aux dispositions des articles L.152-1, L.152-4, L.152-5, L.152-6 et L.152-8 du Code de l'urbanisme, le présent règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées aux articles L.151-6, L.151-7 et L.151-47 et avec leurs documents graphiques.

Conformément aux dispositions de l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du même code ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

1. Aux périmètres visés aux articles R.151-52 (2°, 3°, 4°, 5°, 8°, 9°, 10°, 11°, 12°, 13°, 14° et 15°) ; R.151-53 (1°, 2°, 4°, 6°, 7° et 11°) (périmètre de sites classé et inscrit, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires…) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.

2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.

3. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.

4. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.

5. Aux espaces boisés et à boiser classés figurant aux documents graphiques soumis aux dispositions des articles L.113-1, L.113-2 et suivants du Code de l'urbanisme

6. Aux dispositions de la Loi Littoral codifiées aux articles L.121-1, L.121-3 et suivants et R.121-4 du Code de l'urbanisme.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique…

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

Zones urbaines :
Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- La zone UA avec cinq secteurs : UAa, UAb, UAc, UAd et UAe.
- La zone UB avec quatre secteurs : UBa, UBb, UBc et UBd.
- La zone UC avec six secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCf.
- La zone UD.
- La zone UE avec un secteur UEv.

Zones à urbaniser :
Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III sont :

La zone 1AU avec cinq secteurs : 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUp et 1AUt

Zone agricole :

La zone agricole dite « zone A » fait l'objet du chapitre I du titre IV.

Zone naturelle :

La zone naturelle et forestière dite « zones N » fait l'objet du chapitre I du titre V et comporte neuf secteurs : Nan, Nb, Nc, Nd, Ne, Nh, NL, Np et Nr.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES - DÉROGATIONS

1. En application des articles L.151-1, L.151-2, L.151-11 et L.153-7 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2. Malgré ces dispositions, et en application des articles L.152-4, L.152-5 et L.152-8 du Code de l'urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

   - La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
   - La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

ARTICLE 5 - DÉTACHEMENT DE PARCELLE

En application des articles L.153-5 et L.153-10 du Code de l'urbanisme, dans les zones où ont été fixés un ou des coefficients d'occupation des sols, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés **(article abrogé par les dispositions de l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové « ALUR » qui suppriment, avec effet immédiat, la notion de Coefficient d'Occupation des Sols « COS »).**

ARTICLE 6 - LES CATEGORIES DES DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

6.1. Définition d'une construction, d'un bâtiment :

Construction : élément, réalisé bâti en dur, émergent en superstructure (habitation, commerce...), ou en sous-sol en infrastructure (garage, cave enterrée…), et non meuble (qui n'est donc pas destiné à être déplacé).

Extension d'une construction existante : addition d'une surface de plancher supplémentaire sur les parties latérales, arrières, en surélévation ou sur des niveaux inférieurs au rez-de-chaussée, en vue de l'agrandissement d'une construction existante

Le terme **« bâtiment »** ne couvre que les parties hors-sol naturel de la construction.

N'entrent pas dans le terme « construction » ou le terme "bâtiment" :

- une tonnelle inférieure ou égale à 16 m²,
- une pergola inférieure ou égale à 16 m²,
- un mur de clôture,
- un mur de soutènement,
- tous les aménagements de surface en jardins (terrasses inférieures à 60 cm du terrain naturel, escaliers de jardin, cheminements piétons aménagés…),
- les garde-corps autres que maçonnés....

6.2. Les neuf catégories des destinations des constructions :

Sont énumérés ci-après, les neuf catégories des destinations des constructions, conformément à l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme et, de façon non limitative, sont énoncées les terminologies et affectations des constructions ou aménagements attribuées à chaque destination.

- Constructions destinées à l'habitation :

- maisons individuelles isolées,
- maisons individuelles jumelées, accolées, en bande,
- collectifs d'habitation,
- résidences touristiques (hébergement saisonnier avec appartements indépendants comprenant une cuisine),
- logement de fonction, y compris pour les équipements collectifs,
- logements de communautés religieuses,
- logements pour étudiants (appartements indépendants ou chambres comprenant un coin cuisine supérieur à 1 m²),
- foyers de travailleurs,
- établissement recevant du public de type U (établissements sanitaires tels que les établissements de soins ou de convalescence et les foyers de personnes âgées ou de repos avec appartements indépendants comprenant une cuisine),
- centres d'hébergements ou d'accueil de personnes en difficulté avec appartements indépendants comprenant une cuisine,
- constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,
- parcs résidentiels de loisirs (locaux d'hébergement individuel incluant une cuisine),
- caravanes isolées,
- etc

- Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

- établissement recevant du public de type O (hôtels, hôtels restaurants et pensions de famille) : hébergement à la nuit, dans des chambres sans cuisine,
- parcs résidentiels de loisirs (locaux d'hébergement individuel n'incluant pas de cuisine quelle que soit sa dimension),
- terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- etc

- Constructions destinées aux bureaux :

- établissement recevant du public de type W, privé (administrations, banques),
- cabinets de professions libérales (y compris dans des locaux affectés initialement à des logements),
- agences immobilières, services divers,
- etc

- Constructions destinées au commerce :

- établissement recevant du public de type P, privé (salles de jeux),

- établissement recevant du public de type M (magasins de vente, centres commerciaux, galeries marchandes),
- établissement recevant du public de type N (restaurants et débits de boissons),
- etc

- Constructions destinées à l'artisanat :

- ateliers de production artisanale (production manuelle ou moyens rudimentaires),
- etc

- Constructions destinées à l'industrie :

- ateliers ou établissements de production industrielle (production mécanisée de biens matériels par la transformation et la mise en œuvre de matières premières ; unités de production comptant plusieurs employés),
- etc

- Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière :

- hangars agricoles,
- caves viticoles
- serres,
- pépinières,
- hébergement d'animaux d'élevage,
- bassins d'eau,
- etc

- Constructions destinées à la fonction d'entrepôt :

- bâtiment, hangar ou dépôts où sont disposées et stockées des marchandises ou des denrées destinées à la vente ou à la location,
- etc

- Constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- établissement recevant du public de type L, (salles d'audition, de conférences, de réunions de spectacle ou à usage multiple),
- établissement recevant du public de type P, public (salles de danse et salles de jeux),
- établissement recevant du public de type R (enseignement, colonies de vacances),
- établissement recevant du public de type S (bibliothèques, centres de documentation),
- établissement recevant du public de type T (salles d'expositions),
- établissement recevant du public de type U (établissements sanitaires tels que les hôpitaux, les cliniques, les établissements de soins ou de convalescence et les foyers de personnes âgées ou de repos ne comportant aucun appartement indépendant avec cuisine quelle que soit sa dimension),
- établissement recevant du public de type V (établissements de culte),
- établissement recevant du public de type X (établissements sportifs couverts),
- établissement recevant du public de type Y (musées),
- établissement recevant du public de type GA (gares),
- internat des établissements d'enseignement primaire, secondaire et supérieur,
- cités universitaires et foyers d'étudiants (aucun appartement indépendant avec un coin cuisine supérieur à 1 m²),
- tous types d'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies ne comportant pas de logement avec cuisine, établissements militaires,
- établissements pénitentiaires,
- constructions liées au fonctionnement d'un service public,
- locaux administratifs liés au fonctionnement d'un service public (établissements recevant du public de type W hors bureaux),
- salles de restauration pour les catégories ci-dessus,
- etc

ARTICLE 7 - RECONSTRUCTION DE LOCAUX DÉTRUITS OU DÉMOLIS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES

Sauf dispositions contraires, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 9 - OUVRAGES TECHNIQUES

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intègre dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.

2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils doivent cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.

3. Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du PLU et sous réserve d'une intégration satisfaisante au site environnant.

ARTICLE 10 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. Article L.151-35 du Code de l'urbanisme : Lorsque les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, il ne peut nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus de 0.5 aire de stationnement par logement.

   L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Article L.151-36 du Code de l'urbanisme : Pour les constructions destinées à l'habitation, autres que les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du 1 de l'article L.312-1 du code de l'action sociale et des familles situées à moins de cinq cent mètres d'une gare ou d'une station de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement

3. Lorsque l'application des prescriptions en matière de réalisation d'aires de stationnement est impossible pour des raisons dûment démontrées, les autorités compétentes peuvent dispenser le bénéficiaire de produire les emplacements de stationnement prévus à l'article 12 de la zone concernée.

4. En zone urbaines, pour les opérations de réhabilitation et de restructuration le nombre de places de places de stationnement à créer n'est calculé que pour les logements ou les surfaces de plancher additionnels.

5. Les rampes d'accès aux bâtiments et aux zones de stationnement extérieures ne doivent pas présenter de pentes supérieures à 15%.

ARTICLE 11 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
   - De rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public.
   - De porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité de la nappe phréatique.

2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fait son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 12 - MARGES DE RECUL SUR LE DOMAINE PUBLIC ET/OU LIMITES SÉPARATIVES

12.1. Les saillies autorisées sur la voie publique communale :
Nonobstant les règles fixées à l'article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques des différentes zones) la nature et les dimensions maximales des saillies permises sont fixées ci-après, la mesure des saillies, des largeurs minimales des trottoirs et des voies étant prise à partir des nus des murs et façade et au-dessus de la retraite du soubassement et, à leur défaut, entre alignements.

Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages, les dimensions indiquées ci-après :

1. Soubassements : 0,05 mètre.
2. Colonnes, pilastres, ferrures de portes et fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support : 0,10 mètre.
3. Tuyaux et cuvettes : 0,16 mètre.
4. Devantures de boutique y compris les glaces là où il existe un trottoir de largeur égale ou supérieure à 1,50 mètre, grilles, rideaux, et autres clôtures : 0,16 mètre.
   Corniches, là où il n'existe pas de trottoirs : 0,16 mètre.

   Enseignes lumineuses ou non lumineuses et tous attributs et ornements quelconques pour les hauteurs au-dessus du sol, inférieures à celles prévues au paragraphe 6b ci-après : 0,16 mètre.

   Grilles des fenêtres du rez-de-chaussée : 0,16 mètre.

   Socles de devantures de boutique : 0,20 mètre.
5. Petits balcons de croisées au-dessus du rez-de-chaussée : 0,22 mètre.
6. a) Grands balcons et saillies de toitures : 0,80 mètre.
   Ces ouvrages ne pourront être établis que dans les voies dont la largeur ne sera pas inférieure à 8 mètres. Ils devront être placés à 4,30 mètres au moins au-dessus du sol à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins auquel cas la hauteur de 4,30 mètres pourra être réduite jusqu'au minimum de 3,50 mètres.

   b) Lanternes et enseignes lumineuses ou non lumineuses attributs : 0,80 mètre.

S'il existe un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins, aucune partie de ces ouvrages ne devra être à moins de 3 mètres de hauteur.

Dans le cas contraire, ces ouvrages ne pourront être établis que dans les rues dont la largeur égale ou dépasse 8 mètres et aucune de leurs parties ne sera à moins de 4,30 mètres de hauteur.

Les ouvrages visés au paragraphe 6a et 6b ci-dessus devront d'ailleurs être supprimés sans indemnités si la commune dans un intérêt public, est conduite à exhausser ultérieurement le sol de la route ou à réduire la largeur du trottoir.

7. Auvents et marquises :
   Ces ouvrages ne seront autorisés que sur des façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 mètre de largeur au moins.

   Aucune partie de ces ouvrages ni de leurs supports ne sera à moins de 3 mètres au-dessus du trottoir :

   a) Auvents : 0,80 mètre.

   b) Marquises : les parties les plus saillantes seront à 0,50 mètre au moins en arrière du plan vertical passant par l'arrête du trottoir, ou s'il existe une plantation sur ce trottoir, à 0,80 mètre au moins de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine et, en tout cas, à 4 mètres au plus du nu du mur de façade.

   Les marquises pourront être garnies de draperies flottantes, dont la hauteur au-dessus du trottoir ne sera pas inférieure à 2,50 mètres.

   Si la saillie des marquises est supérieure à 0,80 mètre leur couverture sera translucide ; elles ne pourront recevoir de garde-corps ni être utilisées comme balcons ; les eaux pluviales qu'elles recevront ne pourront s'écouler que par des tuyaux de descente appliqués contre le mur de la façade et disposés de manière à ne pas déverser ces eaux sur le trottoir.

   Leur hauteur non compris les supports n'excédera pas 1 mètre.

8. Bannes.
   Les bannes ne pourront être posées que devant les façades où il existe un trottoir.

   Leurs parties les plus en saillie seront à 0,50 mètre au moins en arrière du plan vertical passant par l'arrête du trottoir ou s'il existe une plantation d'arbres sur le trottoir 0,80 mètre au moins de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas à 4 mètres au plus du nu du mur de façade. Aucune partie de ces ouvrages ni de leur support ne sera à moins de 2,50 mètres au-dessus du trottoir.

   Cette dernière prescription ne s'applique pas aux parties des supports ou aux organes de manœuvre dont la saillie sur le nu du mur de façade ne dépasse pas 0,16 mètre.

9. Corniches d'entablement, corniches de devantures et tableaux sous corniches y compris tous ornements pouvant y être appliquées lorsqu'il existe un trottoir.
   a) Ouvrages en plâtre : dans tous les cas, la saillie est limitée à 0,16 mètre ;

   b) ouvrages en tous matériaux autres que le plâtre :

   Jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir : 0,16 mètre ;
   Entre 3 mètres et 3,30 mètres de hauteur au-dessus du trottoir : 0,50 mètre
   À plus de 3,50 mètres de hauteur au-dessus du trottoir : 0,80 mètre
   Le tout sous la réserve que les parties les plus saillantes des ouvrages devront être à 0,50 mètre au moins en arrière du plan vertical passant par l'arrête du trottoir

10. Châssis basculants : ils ne pourront être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir de 1,30 mètre au moins, l'arrête inférieure du châssis ne devant jamais être à moins de 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir.

12.2 Travaux sur les ouvrages au sol en saillie sur la voie publique communale :
Il est interdit d'établir, de remplacer ou de réparer les marches, bornes, entrées de caves ou tous ouvrages de maçonnerie, en saillie sur les alignements et placés sur le sol de la voie publique. Néanmoins, il pourra être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui seraient la conséquence de changement apportés au niveau de la voie ou lorsqu'il se présenterait des circonstances exceptionnelles.

12.3. Portes et volets s'ouvrant en saillie sur la voie publique communale :
Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur la voie publique hormis pour les Établissements Recevant du Public.
Les volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent en dehors, doivent se rabattre sur le mur de face et y être fixés.

12.4 Les saillies autorisées hors voie publique communale :
Les éléments du bâtiment tels que les balcons, les débords de toiture, les corniches, les appuis saillants, les pilastres, les colonnes engagées, les brise-soleil, … n'entrent pas dans l'application de la règle générale règle

si leurs dimensions par rapport à l'alignement ou au retrait nécessaire et suffisant n'excèdent pas 50 cm pour les débords de toit, 80 cm pour les sur toitures et 2 mètres pour les balcons.
Hors réglementation particulière inscrite dans le présent règlement, les saillies de dimensions supérieures sont prises en compte dans la règle d'implantation.

ARTICLE 13 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL, FONDATIONS, PLANTATIONS

1. Les murs de soutènement sont réalisés en pierres locales appareillées ou recevront un enduit teinté dans la masse par l'utilisation de sables naturels. Ils doivent être traités en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins et le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant.

2. Les affouillements et exhaussements du sol doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

3. Les espèces végétales en harmonie avec le paysage végétal environnant et adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales sont à privilégier dans un but de :

- Respect des sites (couleurs, typologie végétale) et d'utilisation économe des ressources en eau.
- Prévention et protection contre les risques naturels (incendies ou inondations). Les essences et les plantes choisies, doivent, dans la mesure du possible :
    - Offrir une certaine résistance au feu.
    - Favoriser l'épuration de l'eau.

ARTICLE 14 - PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

1. Séismes :
La totalité du territoire communal de Port-Vendres est classée en zone de sismicité modérée, dite « zone 3 ». La commune relève pour la mise en œuvre des mesures préventives propres à ce risque des dispositions prévues par le décret n°91-461 du 14 mai 1991 modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000 et de son arrêté d'application en date du 29 mai 1997.

2. Inondation :
Le risque d'inondation sur le territoire communal de Port-Vendres a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels qui est approuvé par arrêté préfectoral le 12 avril 2001.
Ce PPRN vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU, conformément aux dispositions des articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du Code de l'urbanisme.
La carte du PPR qui identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque figure au plan de zonage.

Plans	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPR Inondation	22/05/1997	22/01/2001	12/04/2001

3. Mouvement de Terrain :
Le risque de mouvement de terrain sur le territoire communal de Port-Vendres a fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels qui est approuvé par arrêté préfectoral le 12 avril 2001.
Ce PPR vaut servitude d'utilité publique et est annexé au PLU conformément aux dispositions des articles L.151-43, L.152-7 et L.153-60 du Code de l'urbanisme.
La carte du PPR mouvement de terrain qui identifie les différentes zones classées selon leur niveau de risque figure au plan de zonage.

Plans	Prescrit le	Enquêté le	Approuvé le
PPR Mouvement de terrain	22/05/1997	22/01/2001	12/04/2001

4. Feux de forêt :
Le risque de feux de forêts concerne la totalité du territoire communal pour lequel s'appliquent les dispositions réglementaires du Code forestier et celles fixées d'une part, par l'arrêté préfectoral n°87-759 permanent du 27 mai 1987, modifié par les arrêtés préfectoraux respectifs n°95-1104 du 26 avril 1995 et n°99-1509 du 20 mai

1999, et d'autre part, par l'arrêté préfectoral n°88-584 du 1er mars 1988 délimitant les zones particulièrement exposées.

ARTICLE 15 - DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

1. Aires de stationnement : Il doit être prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

2. Hauteur : Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du PLU, et à la condition que la hauteur totale des constructions (H + h), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 25 mètres.

3. Aspect extérieur des constructions : Des variantes par rapport aux règles édictées dans l'article 11 des zones et secteurs du présent règlement peuvent être tolérées pour des projets présentant une conception architecturale cohérente, sous réserve de leur intégration au caractère général du quartier.

ARTICLE 16 - LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

En application de la loi n°92–1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral 3962 du 27 novembre 1998, les constructions nouvelles doivent respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit.

Le classement des infrastructures concernées par l'arrêté préfectoral ainsi que les marges d'isolement acoustique sont reportées dans les documents graphiques du PLU.

ARTICLE 17 - ENTRÉES DE VILLE

Les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8 et L.111-10 issues de la Loi dite « Barnier », s'appliquent aux abords de la RD 114 dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe et aux abords de la RD 914 dans une bande de 100 mètres par rapport à l'axe selon les secteurs délimités dans les documents graphiques du PLU :

- Hors PAU (Parties Actuellement Urbanisées).
- Hors secteurs dont les dispositions réglementaires du PLU ont valeur de projet urbain au sens de cet article.

ARTICLE 18 - ÉNERGIE RENOUVELABLE

L'emploi éventuel de procédés utilisant des énergies renouvelables, en particulier l'énergie solaire, doit faire l'objet de recherche d'intégration à la construction participant à la qualité architecturale.

ARTICLE 19 - PROTECTION DU PATRIMOINE - ARCHÉOLOGIQUE PRÉVENTIVE

La liste ci-dessous ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art. L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalé

immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Languedoc Roussillon (Service régional de l'Archéologie) et entraîne l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Numéro	Nom du site	Vestiges	X	Y
66148001	Portus Veneris	Port et agglomération secondaire	663300	3024700
66148002	Église du Christ-roi de Cosprons	Chapelle	663290	3022260
66148003	Tour de Madeloch	Tour de guet	660690	3021480
66148004	Fort de la Mauresque	Espace fortifié	663510	3025260
66148005	Obélisque et pavillon du dôme	Stèle commémorative, caserne et place	663265	3024840
66148006	Monument aux morts	Architecture commémorative	663330	3024805
66148007	Redoute de Mailly	Espace fortifié	664220	3024760
66148008	Redoute du fanal	Phare et espace fortifié	663880	3024920
66148009	Redoute Béar	Espace fortifié, défense et tour	663960	3024625
66148010	Barque Notre-Dame de Consolation	Bateau	683480	3024640
66148011	Four à chaux de Sainte-Catherine	Four et production de chaux	665500	3024110
66148012	Anse Gerbal	Dépotoir	663850	3024875
66148013	Anse des Tamarins	Occupation	663850	3024575

ARTICLE 20 - PROTECTION DU PATRIMOINE – SITES INSCRITS ET CLASSES

Conformément aux dispositions de la loi du 2 mai 1930, les sites ci-dessous sont inscrits ou classés sur la liste des sites et monuments naturels :

Dénomination du site inscrit	Date d'inscription	superficie
BASSINS VIEUX, JARDINS DE L'OBELISQUE ET QUAIS	05/06/1945	3.29 ha

Dénomination du site Classé	Date de classement	superficie
CAP BEAR ET SES ABORDS	04/09/1978	285.00 ha
CAP OULLESTREL (DOMAINE PUBLIC MARITIME)	20/05/1980	134.40 ha
CAP OULLESTREL	05/06/1980	167.82 ha

Toute autorisation de construction relative à un projet situé dans ces sites ne peut être délivrée qu'après consultation de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France. En outre, les dispositions de l'article R. 424-2 du Code de l'urbanisme s'opposent à l'obtention d'autorisations tacites.

ARTICLE 21 - PROTECTION DU PATRIMOINE – MONUMENTS HISTORIQUES

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par la loi du 2 mai 1930 sur les monuments historiques, les éléments suivants, qui présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, ont été classés monuments historiques :

Monuments historiques sur la commune de PORT-VENDRES						
référence	**édifice / site**		**protection MH**	**époque et année de construction**	**état**	**propriété**
	Feu métallique du môle	Construction métallique originale établie par le service des Phares et Balises (cad. AH 88)	2011/10/12 inscrit MH	Fin 19ème siècle (1885)	Escalier détruit suite à la tempête de décembre 2008	propriété de l'Etat

	Phare du Cap Béar	Le phare en totalité, ainsi que la plate-forme, le talus et l'escalier d'accès depuis la plate-forme inférieure à l'exclusion des bâtiments annexes construits sur celle-ci, situé à la pointe du Cap Béar (cad. AK 90)	2012/10/09classé MH	Début 20ème siècle (1905)	Très bon	propriété de l'Etat
PA00104188	**Fort de la Mauresque (vestiges)**	Fort de la Mauresque (vestiges) (cad. AB 107) : inscription par arrêté du 23 avril 1991	1991/04/23 inscrit MH	19ème siècle (1850)	Vestiges	Propriété de la commune
PA00104187	**Redoute de Mailly (vestiges)**	Redoute de Mailly (vestiges) (cad. AH 67) : inscription par arrêté du 23 avril 1991	1991/04/23 inscrit MH	4ème quart 18ème siècle (1775 ; 1780)	Vestiges Réaménagement au milieu du 19ème siècle	Propriété de l'état
PA00104186	**Monument aux morts**	Monument, y compris sa stèle (cad. AE 112) : classement par arrêté du 17 mars 1994	1994/03/17 classé MH	1er quart 20ème siècle (1923)	sculpture MAILLOL Aristide (sculpteur)	Propriété de la commune
PA00104098	**Redoute du Fanal**	Redoute du Fanal : inscription par arrêté du 6 juin 1933	1933/06/06 inscrit MH	2ème moitié 17ème siècle (1693)		Propriété de l'état
PA00104097	**Redoute Béar**	Redoute Béar : inscription par arrêté du 6 juin 1933	1933/06/06 inscrit MH	18ème siècle	ouvrage de VAUBAN	Propriété de l'état
PA00104096	**Place de l'Obélisque**	Obélisque et ensemble architectural qui l'entoure : classement par arrêté du 3 avril 1920. Place avec les bâtiments et tous les ouvrages faisant partie du programme néo-classique initial, y compris le parement en élévation formant hémicycle dit Grand Fer à Cheval en bordure de la route départementale 114 et de l'avenue Vauban, et à l'exception des parties classées (cad. AE 108) : inscription par arrêté du 17 octobre 1995	1920/04/03 classé MH 1995/10/17 inscrit MH	2ème moitié 18ème siècle		Propriété de l'Etat ; propriété de la commune

Un périmètre de protection d'un rayon de 500 mètres est délimité autour de ces monuments. Toute demande d'autorisation de construire à l'intérieur de ces périmètres est soumise à l'avis de Monsieur l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE 22 - PROTECTION DU PATRIMOINE – ARTICLE L.151-19

Par référence aux dispositions de l'Article L.151-19 du Code de l'urbanisme, le PLU a répertorié les boisements, les bâtiments et installations à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier. Ces éléments et leurs prescriptions figurent en annexe du présent document et sont repérés au plan de zonage par une étoile avec un numéro de référence et des périmètres avec une trame de couleur verte.

Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE I – ZONE UA

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Rappel du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone à caractère central, d'habitations, de services et d'activités commerciales, édifiés, de manière générale, en ordre continu.

La zone UA correspond au centre ancien.

Elle comprend cinq secteurs :

- Le secteur **UAa** quartier de la Mairie et de la Citre
- Le secteur **UAb** correspondant au site de la place de l'Obélisque et de l'ancienne caserne Mailly et qui peut accueillir des activités culturelles,
- Le secteur **UAc** concernant les hameaux : ceux situés de part et d'autre de la voie ferrée, et ceux situés à Cosprons et Guinelle.
- Le secteur **UAd**, petit îlot de renouvellement urbain où les règles d'implantation sont différentes
- Le secteur **UAe**, du quartier le Petit Paris, avec une configuration particulière des implantations bâties et de la végétation des jardins

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n°2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU.
Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

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

ARTICLE 1 – UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UA2.

2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.

3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.

5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.

6. Le stationnement isolé de caravanes.

7. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

8. Les dépôts en plein air.

9. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

10. Toutes constructions dans une bande de 75 mètres des stockages d'alcool éthylique. Toutefois, cette distance est réduite à 40 mètres s'il existe une marge non construite de 40 mètres autour des dépôts d'alcool éthylique. Cette distance de 40 mètres peut être également remplacée, par équivalence, par un mur de résistance au feu de 2 heures. Mais, dans ce cas, une distance non-aedificandi de 10 mètres minimum à partir du mur doit être respectée.

11. Toute utilisation ou occupation du sol située en zone « rouge » à risque fort qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 2 – UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

   - à une utilisation de chauffage ou de climatisation,
   - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

   - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
   - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl à l'ensemble des conditions suivantes :

   - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

5. En secteur UAb, les aires de stationnement ouvertes au public susceptibles de contenir au moins dix véhicules sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m².

7. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m².

8. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – UA - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

1.3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

1.4 Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

2.1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

2.2 Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 – UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. <u>Eaux usées</u> :

2.1.1. Le raccordement à un réseau public ou collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les fossés et caniveaux, est interdite.

2.2. <u>Eaux pluviales</u> :

2.2.1. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres etc.), sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de

les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.3. Rejets industriels :

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
Les eaux de refroidissement peuvent être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Électricité et téléphone :

3.1. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

3.2. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – UA - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement.

Toutefois, dans tous les secteurs, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise, voire imposée :

- Lorsque la construction est implantée en continuité de façade avec un bâtiment implanté sur la limite séparative et dont la façade sur voie se trouve au plus à 4 mètres en retrait de la limite de l'alignement.
- Pour la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.
- Sur les niveaux supérieurs du bâtiment à condition qu'elle contribue à une composition architecturale signifiante dont les qualités devront être évaluées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- Pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain
- Pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

Des implantations différentes peuvent être admises dans le secteur UAb pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et l'édification des constructions n'est pas obligatoire à l'alignement dans les secteurs UAd et UAe.

ARTICLE 7 – UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les bâtiments à édifier doivent être implantés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, dans une bande de 15 mètres maximum comptée à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue. Dans cette bande, sur la partie arrière, cette obligation ne s'applique pas pour les terrasses, abris de jardin, piscine, garage et autres annexes.

2. Néanmoins, la création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies peut être admise :

   2.1. Lorsque l'implantation des constructions sur les fonds mitoyens l'impose :

   2.1.1. Dans ce cas, quand l'interruption de façade s'impose à tous les niveaux, la distance horizontale (L) de tout point de la construction projetée au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau (h) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≤h/3).

   2.1.2. Quand l'interruption de façade ne s'impose qu'au dernier niveau, la distance horizontale de tout point de la construction projetée au point le plus proche de cette limite ne peut être inférieure à 2 mètres.

   2.2. Lorsque le terrain voisin n'est pas construit

   2.3. Lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative. La distance horizontale (L) de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence (h) de niveau entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≤h/3).

3. Au-delà de la bande de 15 mètres comptée à partir de la voie ou emprise publique et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières, les constructions peuvent être édifiées à l'alignement d'une limite séparative de l'autre. Néanmoins des conditions d'implantation différentes peuvent être admises telles que :

   - La distance (L) mesurée horizontalement de tout point des constructions à édifier au point le plus proche desdites limites séparatives soit au maximum égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points sans être inférieure 4 mètres soit 4 m < L et L<h/2.
   - Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives latérales et arrières doit être supérieure à 2 mètres.
   - Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives arrières et latérales à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout et de ne pas servir d'habitation.

4. Des implantations différentes peuvent également être admises :

   - Dans le cas de bâtiments existants dont l'emprise déborde de la bande des 15 mètres, les travaux de restructuration et de surélévation sont autorisés au-delà de la bande des 15 mètres pour autant qu'ils s'inscrivent dans l'emprise de l'existant.
   - Pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.
   - Dans le secteur UAb pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
   - Dans les secteurs UAd et UAe.

ARTICLE 8 – UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres.

2. Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

3. Des implantations différentes peuvent être admises dans le secteur UAb les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 9 – UA - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. Au-delà de la bande de 15 m définie à l'article 7-1-UA, l'emprise maximale est fixée à 50%.
2. Non réglementé dans les secteurs UAb, UAc, UAd et UAe ainsi que pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – UA - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue (sauf rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC) :

1.1. Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure de la hauteur H ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

La **hauteur H** est fixée à un maximum de :

- 11 mètres en zone UA et en secteur UAb.
- 9 mètres en secteurs UAa et UAd.
- 6 mètres en secteurs UAc et UAe.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur des constructions doit en outre respecter les hauteurs des constructions voisines (constructions existantes sur les parcelles adjacentes ou sur les parcelles immédiatement situées de l'autre côté de la voie). Lorsque les constructions existantes sur les parcelles adjacentes ne sont pas de hauteur identique, la hauteur des nouvelles constructions doit être égale à la moyenne des hauteurs des constructions présentes sur les parcelles adjacentes et sur les parcelles immédiatement situées de l'autre côté des voies (latérales et face à la parcelle), sans pouvoir excéder les hauteurs H et h fixées ci-dessus.
Si l'application de cette moyenne impose une hauteur maximale inférieure à 6 m, la hauteur H pourra cependant atteindre 6 m et la hauteur h 2,5 m.
En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

1.2. Toutefois, rue Arago, entre l'église et la limite avec la zone UC la hauteur de toute construction doit s'inscrire dans le gabarit de la construction existante. Cependant, des adaptations à cette règle sont possibles pour la hauteur h sans que celle-ci ne puisse excéder 3 m et à condition qu'elles soient motivées par des impératifs techniques mettant en jeu l'habitabilité des logements et qu'elles ne compromettent pas la perspective architecturale de la façade urbaine de la rue.

2. Hauteur relative :
Non réglementée.

3. Servitude *non altius tollendi* :
Toutes les constructions doivent en outre respecter la servitude de *non altius tollendi* figurant sur le plan de zonage, afin de sauvegarder la visibilité du mât de signaux intéressant la partie Ouest de la vieille darse.

ARTICLE 11 - UA - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :
Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2. Echelle et ordonnancement :
Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

Néanmoins pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades.

2.3. Façades :

Quand elles sont enduites, les enduits sont à la chaux grasse teintée dans la masse de finition lissée (suivant le nuancier déposé en mairie) et sont talochés ou lissés fin.
Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Les terrasses peuvent exceptionnellement être admises sous réserve d'être mesurées en surface et de s'intégrer parfaitement dans le contexte urbain.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement.

2.4. Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.5. Ouvertures :

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets peuvent être rabattables en tableau, ou roulants qui doivent alors :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie ;
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les garde-corps constitués de balustres sont interdits Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

2.7. Saillies :

Cf. article 12 des dispositions générales.

2.8. Toitures :

2.8.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article 10 - UA.

2.8.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

2.8.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).

2.8.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

2.8.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.8.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.8.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.9. Terrasses :

Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

2.10. Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

2.11. Superstructures et édicules techniques :

À l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 - UA et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse, être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.12. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale.
- Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdites.

2.13. Clôtures et portails :

2.13.1. Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés. Elles peuvent comporter des éléments pleins à condition de s'intégrer dans le site environnant et de ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les compteurs des services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné.
Les panneaux de type béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,30 mètre. La hauteur totale des portails ne peut excéder 1,80 mètre.

2.13.2. Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètre.

2.14. Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

3. En secteur UAb, les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui présentent une expression architecturale contemporaine ou dans le cas du respect de la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants.

ARTICLE 12 – UA - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

Pour les destinations non réglementées et dans tous les cas le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Outre les dispositions définies ci-après, sont également applicables les règles définies dans l'article 10 des dispositions générales.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :
Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions neuves à usage d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1 place automobile.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement automobile par logement, elle est ramenée à 1 place automobile. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.3. Pour les logements des résidences gérées sous forme d'établissements d'hébergement, de foyer logement, de résidences seniors, de résidences jeunes ou de résidences multi générationnelles :
1 place de stationnement pour 3 logements gérés

2.2. Constructions à usage d'activités et équipements :

2.2.1. Construction à usage de commerce et activités de service, de restauration d'équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire : Non réglementé

2.2.2. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher ;

2.2.3. Pour les constructions destinées aux équipements scolaires : 2 places automobile par classes et 1 place deux roues pour 12 personnes (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement dans ce dernier cas).

ARTICLE 13 – UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 200 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UA - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE II - ZONE UB

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Rappel du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone d'habitat dense en périphérie du centre ancien. Dans cette zone, le groupement des habitations, des commerces et des constructions qui sont le complément naturel de l'habitation doit être maintenu, développé ou créé.

La zone UB comprend quatre secteurs :

- Le secteur UBa recouvrant le quartier de la gare en entrée de ville et fait l'objet d'Orientations Particulières d'Aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU. Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.151-7 du CU).
- Le secteur UBb délimitant le site du collège.
- Le secteur UBc, quartiers Boulevards des Evadès de France et du 8 Mai 1945, qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions et l'emprise au sol des constructions nouvelles.
- Le secteur UBd quartier Coma Sadulle qui fait l'objet de règles spécifiques en ce qui concerne la hauteur des constructions.

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU.
Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

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

ARTICLE 1 – UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UB2.

2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n°1 du présent règlement.

3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.

5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.

6. Le stationnement isolé de caravanes.

7. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

8. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

9. Toute utilisation ou occupation du sol située en zone « rouge » à risque fort qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 2 - UB - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

   - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
   - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

   - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
   - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :

   - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

5. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² de surface de plancher.

6. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m² sauf en secteur UBa où elles peuvent être autorisées sans limitation de surface.

7. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UB - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

1.3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

2.1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

2.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 – UB - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

2.1.1. Le raccordement à un réseau public ou collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les fossés et caniveaux, est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

2.2.1. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres etc.), sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.3. Rejets industriels :

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement peuvent être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Électricité et téléphone :

3.1. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

3.2. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – UB - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à l'exception des chemins piétonniers, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.
- à une distance minimale de 12 m le long de la RD 114, dans sa partie située entre le central téléphonique et le pavillon du dôme.

2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées :

- Si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou bien lorsqu'il s'agit de terrains en pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages peuvent être édifiés à l'alignement.
- Sur les niveaux supérieurs du bâtiment à condition qu'elle contribue à une composition architecturale signifiante dont les qualités devront être évaluées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
- Pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

1. Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales. Hors implantation en limite latérale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq 4m$ et $L \geq H/2$).

   Par rapport aux limites arrières, les constructions à édifier le sont de telle façon que, hors implantation en limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq 3m$ et $L \geq H/2$).

2. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

5. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, arrières et latérales, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 6 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

ARTICLE 8 – UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être à au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 4 mètres : ($L \geq 4m$ et $L \leq (H_{max})/2$).

2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

4. Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée. Les annexes doivent être implantées à moins de 4 m du plan d'eau de la piscine.

ARTICLE 9 – UB - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (voir définition en annexe) est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Dans le secteur UBc l'emprise au sol est limitée à 30 % de la superficie du terrain. Cependant, cette emprise est fixée à 50 % dans le cadre d'une extension d'une construction existante, emprise de la construction existante comprise.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – UB - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

La **hauteur H** est fixée à un maximum de :

- 6 mètres en zone UBc.
- 9 mètres en zone UB.
- 10 m dans le secteur UBb.
- 14 m dans le secteur UBd.
- 14 m dans le secteur UBa (et dans le respect des hauteurs fixées par l'orientation d'aménagement figurant en pièce n° 3 du dossier de PLU).

Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes sans qu'elle puisse excéder celle de la construction existante.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La hauteur des constructions doit en outre respecter les hauteurs des constructions voisines (constructions existantes sur les parcelles adjacentes ou sur les parcelles immédiatement situées de l'autre côté de la voie). Lorsque les constructions existantes sur les parcelles adjacentes ne sont pas de hauteur identique, la hauteur des nouvelles constructions doit être égale à la moyenne des hauteurs des constructions présentes sur les parcelles adjacentes et sur les parcelles immédiatement situées de l'autre côté des voies (latérales et face à la parcelle), sans pouvoir excéder les hauteurs H et h fixées ci-dessus.
Si l'application de cette moyenne impose une hauteur maximale inférieure à 6 m, la hauteur H pourra cependant atteindre 6 m et la hauteur h 2,5 m.
En cas de reconstruction d'un bâtiment dans son volume antérieur, la hauteur pourra atteindre la hauteur initiale.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de :

- 14 mètres en zone UB.
- 15 mètres en secteurs UBb.
- 16,50 mètres en secteur UBd.
- Non réglementée en secteur UBa.

2. Hauteur relative :

2.1. La différence de niveau entre l'égout d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder :

- Dans la zone UB et les secteurs UBa et UBc, une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L + L/2).
- Dans le secteur UBb, la différence de niveau entre tout point d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L + L/2).

Seul un étage en retrait sera admis dans la limite de la hauteur absolue. Ce retrait doit respecter un minimum de 2,50 mètres à l'exception d'un bâtiment édifié à l'angle de deux voies afin de permettre un traitement architectural de l'angle du bâtiment.

2.2. Lorsque le terrain jouxte deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, la hauteur relative de la construction édifiée entre les deux voies peut être déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé et ce, sur une emprise d'une profondeur maximale de 15 mètres à compter à partir de la limite d'alignement de cette voie.

Une tolérance de 1,50 mètre pourra être admise sur une longueur de 8 mètres pour assurer la transition avec une construction mitoyenne existante de hauteur supérieure ainsi que pour les voies d'une pente supérieure à 2%.

3. **Servitude *non altius tollendi* :**

Toutes les constructions doivent en outre respecter la servitude *non altius tollendi* figurant sur le plan de zonage, afin de sauvegarder la visibilité du mât de signaux intéressant la partie Ouest de la vieille darse.

ARTICLE 11 - UB - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. <u>Espaces non bâtis contigus à l'espace public</u> :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2. Façades :

Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement.

2.3. Murs pignons et retours de façade :
Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.4. Ouvertures :

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur ;
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ou matière plastique.

Les garde-corps constitués de balustres sont interdits. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

2.5. Coloris et matériaux :

En façade, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
Les teintes des enduits doivent être choisies selon le nuancier déposé en mairie et, pour le secteur de protection des monuments historiques selon le nuancier figurant en annexe du présent règlement.
Les imitations de matériaux sont interdites, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.
Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

2.6. Toitures :

2.6.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UB 10.

2.6.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

2.6.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).

2.6.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

2.6.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.6.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.6.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.7. Terrasses :

Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

2.8. Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

2.9. Superstructures et édicules techniques :

À l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 – UB et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse, être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.10. Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale.
- Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdites.

2.11. Clôtures et portails :

2.11.1. Implantation :
Les clôtures doivent être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

2.11.2. Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :
Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés. Elles peuvent comporter des éléments pleins à condition de s'intégrer dans le site

environnant et de ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les compteurs des services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné.
Les panneaux de type béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,30 mètre. La hauteur totale des portails ne peut excéder 1,80 mètre.

2.11.3. Clôtures entre limites séparatives :
Les clôtures peuvent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètre.

2.11.4. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.12. Dépôts de matériaux :
Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

3. Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui présentent une expression architecturale contemporaine ou dans le cas du respect de la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants, permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et non bâti.

ARTICLE 12 – UB - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

1.1 Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

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

1.3 Pour les constructions à destination de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

1.4 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est fait application des dispositions prévues aux articles L.151-30 ; L.151-31 ; L.151-32 ; L.151-33 ; L. 151-47 du Code de l'urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes : Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1,5 place automobile.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'État, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n°91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi

d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement automobile par logement, elle est ramenée à 1 place automobile et une place deux roues par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.3. Pour les logements des résidences gérées sous forme d'établissements d'hébergement, de foyer logement, de résidences seniors, de résidences jeunes ou de résidences multi générationnelles :
1 place de stationnement pour 3 logements gérés

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher.

2.2.2. Construction à usage de commerce : une place automobile pour 30 m² de surface de vente.

2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m² de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m2 de surface de plancher.

2.2.4. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place automobile et 0,5 place deux roues par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

2.2.5. Pour les constructions destinées aux équipements scolaires : 2 places automobile par classes et 1 place deux roues pour 12 personnes (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement dans ce dernier cas).

ARTICLE 13 – UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent couvrir 25% de la surface du terrain et être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 200 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UB - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE III - ZONE UC

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Rappel du rapport de présentation :

Il s'agit d'une zone d'habitat périphérique déjà fortement occupée par les constructions individuelles ou groupées, et par des immeubles collectifs.

La zone UC comprend six secteurs : UCa, UCb, UCc, UCd, UCe et UCf.

- Les secteurs UCa et UCb correspondent majoritairement au lotissement « Quintilla ». La partie haute du secteur UCb fait l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.151-7 du CU).
- Le secteur UCc du quartier du Pont de l'Amour.
- Le secteur UCd correspondant au projet d'une aire de stationnement, proche de la plage de l'Oli.
- Le secteur UCe correspondant au projet d'une gendarmerie quartier des Tamarins et faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.151-7 du CU).
- Le secteur UCf, quartier du Pont de l'Amour, recouvrant principalement les infrastructures routières de la RD 914

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU. Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

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

ARTICLE 1 – UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UC2.

2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

4. A l'exception du secteur UCd, l'aménagement de terrains de camping ou de stationnement de caravanes.

5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.

6. Le stationnement isolé de caravanes.

7. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.
8. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

9. Les dépôts en plein air.

10. D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

11. Toute utilisation ou occupation du sol située en zone « rouge » à risque fort qui ne répondrait pas aux dispositions réglementaires inscrites au Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier de PLU.

ARTICLE 2 - UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

   - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
   - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. La modernisation des installations classées existantes, sous réserve que les nuisances émises en qualité et en quantité soient diminuées.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
   - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
   - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

4. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :

   - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

5. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m².

7. Hors secteurs UCd, UCe et UCf, les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 400 m².

8. Les aires de jeux ou de sports, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

9. En secteur UCd : l'aménagement de terrains de camping ainsi que les logements strictement nécessaires au personnel de gardiennage de ces installations,

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UC - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

1.3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

2.1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

2.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 – UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Disposition générale :

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

2. Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

3. Assainissement :

3.1. <u>Eaux usées</u> :

3.1.1. Le raccordement à un réseau public ou collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

3.1.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

<u>3.2. Eaux pluviales :</u>

3.2.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres etc.), sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

3.2.2 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3.2.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

3.3. Rejets industriels :

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
Les eaux de refroidissement peuvent être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

4. Électricité et téléphone :

4.1. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

4.2. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – UC - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

   - soit à l'alignement ;
   - soit en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à l'exception des chemins piétonniers, à une distance ne pouvant être inférieure à 4 mètres.
   - à 12 mètres minimum le long de la RD 114, dans sa partie située entre le central téléphonique et le pont d'accès à la Mauresque.

2. En secteur UCa, les constructions peuvent également être édifiées à une distance différente, pouvant être ramenée jusqu'à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

3. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être autorisées :

   - si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou bien lorsqu'il s'agit de terrains en pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages peuvent être édifiés à l'alignement.
   - sur les niveaux supérieurs du bâtiment à condition qu'elle contribue à une composition architecturale signifiante dont les qualités devront être évaluées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.
   - pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

5. Des implantations différentes peuvent être admises pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

6. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

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

1. Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu.

2. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq 4m$ et $L \geq H/2$). Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale. Toutefois en secteur UCa les constructions peuvent également être édifiées sur les limites séparatives latérales.

3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitations et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

5. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

6. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut-être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

7. Des implantations différentes peuvent être admises pour les les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

8. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 6 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

ARTICLE 8 – UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être à au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 4 mètres : ($L \geq 4m$ et $L \leq (H_{max})/2$).

2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

4. Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 – UC - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (voir définition en annexe) est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions à destination d'hébergement touristique.

ARTICLE 10 – UC - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

La **hauteur H** est fixée à un maximum de :

- 6 mètres dans la zone UC et les secteurs UCa, UCb, et UCe.
- 8,5 mètres dans le secteur UCc.
- 3 mètres dans les secteurs UCd et UCf.
- 13 mètres dans l'ensemble des secteurs pour les constructions à destination d'hébergement touristique.

Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes sans qu'elle puisse excéder celle de la construction existante.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres.

Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de :

- 13,5 mètres dans le secteur UCc.
- 11 mètres dans la zone UC et les secteurs UCa, UCb, et UCe.
- 5,5 mètres dans le secteur UCd.

- 4,5 mètres dans le secteur UCf.
- Non réglementée dans l'ensemble des secteurs pour les constructions à destination d'hébergement touristique.

2. Hauteur relative :

2.1. La différence de niveau entre l'égout d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L). Pour les constructions à destination d'hébergement touristique cette distance ne doit pas excéder une fois et demi la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L + L/2).

2.2. Lorsque le terrain jouxte deux voies d'inégale largeur ou de niveaux différents, la hauteur relative de la construction édifiée entre les deux voies peut être déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé et ce, sur une emprise d'une profondeur maximale de 15 mètres à compter de la limite d'alignement de cette voie.

3. Servitude *non altius tollendi* :

Toutes les constructions doivent en outre respecter la servitude de *non altius tollendi* figurant sur le plan de zonage, afin de sauvegarder la visibilité du mât de signaux intéressant la partie Ouest de la vieille darse.

ARTICLE 11 - UC - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble, chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. <u>Espaces non bâtis contigus à l'espace public</u> :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2. <u>Façades</u> :

Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.
Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement.

2.3. Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.4. Ouvertures :

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur ;
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ou matière plastique.

Les garde-corps constitués de balustres sont interdits. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

2.5. Coloris et matériaux :

En façade, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.
Les teintes des enduits doivent être choisies selon le nuancier déposé en mairie.
Les imitations de matériaux sont interdites, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.
Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.
Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

2.6. Aux abords des édifices protégés, les constructions doivent présenter les exigences suivantes :

2.6.1. L'ordonnance des façades doit être constituée par les alignements verticaux des ouvertures ainsi que les continuités horizontales soulignées par les alignements des linteaux et des appuis de baies.

2.6.2. La proportion des ouvertures aux étages doit être à dominante verticale et leur nombre doit être déterminé de telle sorte que les pleins en maçonnerie dominent sur les vides.

2.6.3. Néanmoins, pour les opérations de restructuration de bâtiments existants et les constructions neuves, une expression architecturale contemporaine peut être admise pour la composition des façades et la proportion des ouvertures.

2.7. Toitures :

2.7.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UC 10.

2.7.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument

Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

2.7.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).

2.7.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

2.7.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.7.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.7.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.8. Terrasses :

Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

2.9. Devantures commerciale :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

2.10. Superstructures et édicules techniques :

À l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur h définie à l'article 10 UC et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse, être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.11 Eléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale.
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction,
- les balustres en guise de garde-corps sont interdites.

2.12. Clôtures et portails :

2.12.1. Implantation :

Les clôtures doivent être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

2.12.2. Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés. Elles peuvent comporter des éléments pleins à condition de s'intégrer dans le site environnant et de ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les compteurs des services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné.

Les panneaux de type béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,30 mètre. La hauteur totale des portails ne peut excéder 1,80 mètre.

2.12.3. Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètre.

2.12.4. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.13. Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

3. Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui présentent une expression architecturale contemporaine ou dans le cas du respect de la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants, permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et non bâti.

ARTICLE 12 – UC - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

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

1.3. Pour les constructions à destination de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est fait application des dispositions prévues aux articles L.151-30 ; L.151-31 ; L.151-32 ; L.151- ; l ; 151-47 du Code de l'urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes : Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1,5 place automobile et 1 place deux roues par logement.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement automobile par logement, elle est ramenée à 1 place automobile et une place deux roues par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.3. Pour les logements des résidences gérées sous forme d'établissements d'hébergement, de foyer logement, de résidences seniors, de résidences jeunes ou de résidences multi générationnelles :
1 place de stationnement pour 3 logements gérés

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher**.**

2.2.2. Construction à usage de commerce : une place automobile pour 30 m² de surface de vente et 1 place deux roues pour 100 m² de surface de vente

2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m² de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m² de surface de plancher.

2.2.4. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place automobile et 0,5 place deux roues par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

2.2.5. Constructions destinées aux équipements scolaires : 2 places automobile par classe et 1 place deux roues pour 12 personnes (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement dans ce dernier cas).

ARTICLE 13 – UC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

2. La surface à planter ne peut être inférieure à 25% de la surface du terrain.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 200 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UC - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE IV - ZONE UD

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Rappel du rapport de présentation :

La zone UD recouvre le Pla du Port et une grande partie de la rade de Port-Vendres dont la totalité appartient au Domaine Public Maritime (non concédé, ou concédé à la chambre de Commerce et d'Industrie des Pyrénées-Orientales par Arrêtés Ministériels des 28 Octobre 1969 et 15 Octobre 1975). Elle englobe également des terrains dont la gestion a été transférée au Département et à la Commune, ainsi que certains terrains dépendant du Domaine Militaire.

Il s'agit d'une zone d'activités liées à la fonction portuaire et à la mer : commerce, pêche, plaisance ainsi que des activités annexes de commerce et d'animation (poissonnerie, restauration, artisanat…).
Les parcelles concernées par l'implantation de la Zone d'Activités Economiques se situent au-dessus d'un tunnel ferroviaire (embranchement ferré du port de Port-Vendres). Il convient à ce titre de réaliser les études géotechniques nécessaires afin de prendre en compte cette situation (modalités de terrassement, gestion des eaux superficielles et sanitaires, etc.).

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU.
Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

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

ARTICLE 1 – UD - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions, aménagements, installations et dépôts de toute nature, autres que ceux visés à l'article 2 UD.

2. L'ouverture et l'exploitation de carrières

ARTICLE 2 - UD - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les ouvrages, bâtiments, équipements et les installations classées pour la protection de l'environnement ayant un rapport avec l'exploitation du port ou de nature à contribuer à l'animation et au développement de celui-ci.

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

3. La confortation des constructions existantes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UD - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

1.3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

2.1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

2.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 – UD - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux usées :

2.1.1. Le raccordement à un réseau public ou collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.1.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

2.2.1. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres etc.), sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.2.2. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.3. Rejets industriels :

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
Les eaux de refroidissement peuvent être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone :

3.1 Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

3.2 Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – UD - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

Non réglementées.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite du domaine public maritime doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥3 m et L≥H/2).

Toutefois, pour la partie de la zone UD comprise entre l'Eglise et le fort du Fanal et comprenant la rue de l'Artillerie, le quai du Fanal et l'anse Gerbal, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite du domaine public maritime peut être différente sans toutefois être inférieure à 0,50 mètre.

Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soumises à des contraintes techniques.

ARTICLE 8 – UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE 9 – UD - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

ARTICLE 10 – UD - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

La **hauteur H** est fixée à un maximum de 12 mètres.
Toutefois cette hauteur peut être dépassée dans le cas d'équipements d'infrastructure ou de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

2. Hauteur relative :

La différence de niveau entre l'égout d'une construction et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H ≤ L).

3. **Servitude *non altius tollendi* :**

Toutes les constructions doivent en outre respecter la servitude de *non altius tollendi* figurant sur le plan de zonage, afin de sauvegarder la visibilité du mât de signaux intéressant la partie Ouest de la vieille darse.

ARTICLE 11 - UD - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble, chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

2. Toitures :

2.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UD 10.

2.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

2.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).

2.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

2.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

3. Terrasses :

Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

4. Clôtures et portails :

4.1. Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :
Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Elles peuvent comporter des éléments pleins à condition de s'intégrer dans le site environnant et de ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les compteurs des services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné.
Les panneaux de type béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des portails ne peut excéder 1.80 mètre.

4.2. Clôtures entre limites séparatives :
Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètre.

ARTICLE 12 – UD - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 13 – UD - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementés.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UD - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

CHAPITRE V – ZONE UE

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Rappel du rapport de présentation :

Cette zone a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales, commerciales, de services et d'aires de stationnement couvertes ou aériennes, ainsi que des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les autorisations de construction devront au préalable faire l'objet des études géotechniques tenant compte de la présence du tunnel de l'embranchement ferroviaire.

Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone doivent présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

La zone UE comprend un secteur, le secteur UEv destinée au projet d'extension du complexe viticole centralisateur sur le site du Mas Ventous en limite des deux communes de Port-Vendres et Banyuls.

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU.
Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

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

ARTICLE 1 – UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UE.

2. Les constructions à destination d'habitations autres que celles visées à l'article 2 UE.

3. Les constructions à destination d'hébergement hôtelier (hôtel et hébergement de vacances) excepté les extensions des établissements existant qui restent autorisées.

4. En secteur UEv, les constructions et installations autres que celles visées à l'article 2 UE.

5. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

6. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.

7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.

8. Le stationnement isolé de caravanes.

9. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

10. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

11. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

ARTICLE 2 - UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

   - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
   - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
   - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :

   - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.

3. Les constructions à destination d'habitation nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements des activités autorisées à la condition que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m² et ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher des locaux accueillant lesdites activités.

4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.

5. En secteur UEv, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du complexe viticole centralisateur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - UE - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

1.3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

1.5. Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.

2. Voirie :

2.1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

2.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 - UE - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconque les qualités de l'eau distribuée.

2. Assainissement :

2.1. Eaux pluviales :

2.1.1. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

2.1.2. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

2.1.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. L'augmentation du volume d'eau ruisselée due à l'imperméabilisation des terrains devra être compensée par la mise en œuvre d'ouvrages spécifiques, permettant de limiter le volume d'eau rejeté et de retarder l'écoulement vers les exutoires.

2.2. Eaux usées :

2.2.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

2.3. Rejets industriels :

2.3.1 Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

2.3.2 Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Les eaux de refroidissement peuvent être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

3. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.
Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 - UE - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

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

1. Les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer à une distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

2. Des conditions différentes peuvent être acceptées le long des voies internes à la zone afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux mesurés de restauration ou d'extension de constructions existantes.

3. Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soumises à des contraintes techniques.

ARTICLE 7 - UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative.

2. Les façades disjointes de la limite séparative doivent respecter une marge de recul minimum telle que la distance (d) comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative le plus rapproché soit au moins égal à la demi hauteur de la façade (H) qui fait face à la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($d \geq H/2$ et $d \geq 3$ m).

3. Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les extensions de constructions existantes et des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création d'opérations d'ensemble et lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

5. Enfin, des constructions annexes peuvent s'édifier sur les limites séparatives à conditions de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur hors-tout de ne pas excéder 10 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

6. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif soumises à des contraintes techniques.

ARTICLE 8 - UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementée.

ARTICLE 9 - UE - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10 - UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis n°4 en annexe 10).

La **hauteur H** est fixée à un maximum de 9 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres. Dans cette hauteur doivent être englobés les éléments de toiture éventuels, les acrotères et les superstructures techniques. Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de 14 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé.

Toutefois, en secteur UEv un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions et installations viticoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE 11 - UE - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

2. Dispositions particulières :

2.1. <u>Volumétrie et modénature</u>
L'architecture est simple, sans artifice inutile. Les constructions présentent une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes sont traitées en harmonie avec la construction principale.

2.2. Dépôts

2.2.1. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations sont étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

2.2.2. Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale au trois quart de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres. Ces écrans sont disposés à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite de la parcelle privative.

2.2.3. Les stockages de véhicules en attente de commercialisation dans les concessions automobiles peuvent toutefois être réalisés à l'air libre, sans masque visuel. Les surfaces réservées à cet effet doivent être traitées selon les prescriptions définies à l'article 13 UE relatif aux plantations des aires de stationnement.

2.3. Matériaux et couleurs

2.3.1. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites, etc., est interdit.

2.3.2. Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire.

2.3.3. Quand elles sont enduites, les façades reçoivent des enduits à la chaux grasse teintée dans la masse de finition lissée, talochés ou lissés fin. Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les teintes des façades sont claires, les couleurs criardes sont interdites.
Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

2.4. Toitures :

2.4.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article UE 10.

2.4.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

2.4.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments

techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).

2.4.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

2.4.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.4.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.4.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.5. Terrasses :

Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

2.6. Constructions en superstructure au-dessus de la couverture des bâtiments :

À l'exception d'une tolérance d'un mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur h et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse, être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.7. Clôtures et portails :
La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

2.7.1. Implantation :

Les clôtures doivent être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du PLU ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant. Toutefois, pour les parcelles longeant la voie SNCF, les clôtures doivent être implantées à une distance d'un mètre comptée à partir de la limite séparative arrière.

2.7.2. Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Elles peuvent comporter des éléments pleins à condition de s'intégrer dans le site environnant et de ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les compteurs des services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné.

Les panneaux de type béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1.80 mètre. La hauteur totale des portails ne peut excéder 1.80 mètre.

2.7.3. Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètre.

2.7.4. Etude d'ensemble :

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes peuvent être proposées.

2.8. Enseigne / publicité :

L'indication de la raison sociale des entreprises est réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle est implantée :

- soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment et de ne pas excéder 20% de la surface de la façade concernée ;
- soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser la hauteur H ;
- soit sur un mur au droit des accès ;
- soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture et 4,00 mètres de longueur.

Toutefois, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et pour les hôtels-restaurants, les enseignes peuvent être implantées au-dessus de la hauteur H sans pouvoir dépasser la hauteur h.

Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci-avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite.

Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.

Peuvent être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

ARTICLE 12 - UE - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service).

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

1.3 Pour les constructions à destination de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est fait application des dispositions prévues aux articles L.151-30 ; L.151-31 ; L.151-32 ; L.151-33 ; L. 151-47 du Code de l'urbanisme.

1.5. Les aires de stationnement en plein air sont traitées en matériaux imperméables. Elles doivent être plantées conformément aux dispositions de l'article 12 UE ci-après.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes : Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat : 1,5 place automobile et 1 place deux roues logement.

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1. Pour l'extension d'établissements existants à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher.

2.2.2. Constructions à usage de commerce : une place automobile pour 30 m² de surface de vente et 1 place deux roues pour 100 m2 de surface de vente

2.2.3. Constructions à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m² de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m2 de surface de plancher.

2.2.4. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place automobile et 0,5 place deux roues par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - UE - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

2. La surface à planter ne peut être inférieure à 10% de la surface du terrain.

3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 200 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

4. Les espaces privés non bâtis et non affectés au stationnement sont plantés d'arbres de haute tige, au minimum à raison d'un sujet par tranche entamée de 100 m².

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - UE - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE I - ZONE 1AU

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement ;

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone d'extension urbaine, inscrite au PADD, répond principalement à une demande de logements et d'équipements d'accueil touristique. Compte tenu de l'insuffisance des équipements internes, notamment pluviaux, elle prend la forme d'une zone AU réglementée dont l'ouverture est conditionnée par la réalisation des équipements internes nécessaires à son bon fonctionnement.

La zone 1AU comprend cinq secteurs : 1AUb, 1AUc, 1AUe, 1AUp et 1AUt :

- Le secteur 1AUb de la Route Stratégique.
- Le secteur 1AUc au quartier du Pont de l'Amour : La vocation de ce secteur est d'accueillir un projet d'aménagement d'ensemble sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement : habitat dense induisant une bonne économie de l'espace et une emprise au sol réduite
- Le secteur 1AUe au quartier des Tamarins
- Le secteur 1AUp correspondant au Château Parès.
- Le secteur 1AUt à Cosprons.

Certains de ces secteurs font l'objet d'orientations particulières d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU). Les travaux ou opérations y prenant place doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et leurs documents graphiques (article L.123-5 du CU).

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU.
Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

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

ARTICLE 1 - 1AU - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2-1AU.

ARTICLE 2 - 1AU - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les équipements publics d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.

2. Les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes.

3. Dans le secteur 1AUb, dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à 3 000 m², sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le respect de l'orientation d'aménagement, les opérations à destination d'habitat, de commerce, de bureau, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics.

4. Dans le secteur 1AUc, dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à 2 ha sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le respect de l'orientation d'aménagement, des recommandations générales et des recommandations ciblées par secteur proposées dans l'étude environnementale annexée au rapport de présentation du PLU et celles du SCoT Littoral Sud approuvé le 2 mars 2020, une opération à destination d'habitat, sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

5. Dans le secteur 1AUe sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, les constructions à destination d'habitation.

6. Dans le secteur 1AUp, dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à 5 000 m² sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés et dans le respect de l'orientation d'aménagement, les opérations à destination d'hébergement hôtelier, de résidences gérées pour séniors, jeunes ou multigénérationnelles.

7. Dans le secteur 1AUt, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, les constructions à destination d'habitation, de commerce et d'hébergement hôtelier.

8. Les caves de vinification d'une production annuelle inférieure à 500 hl par an à l'ensemble des conditions suivantes :

   - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
   - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
   - respect des dispositions du règlement sanitaire départemental.

9. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :

   - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
   - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

10. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

    - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
    - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
    - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
    - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

11. Pour les constructions d'habitation existantes :

    - Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique), la superficie de ces annexes n'excédant pas 20 m² de surface de plancher.

- Les abris de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une superficie de 12 m² de surface de plancher.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - 1AU - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès :

1.1. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

1.2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

1.3. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

1.4. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

2. Voirie :

2.1. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

2.2. Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 4 – 1AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Disposition générale :

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

2. Eau potable :

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de manière quelconques les qualités de l'eau distribuée.

3. Assainissement :

3.1. <u>Eaux usées</u> :

3.1.1. Le raccordement à un réseau public ou collectif d'assainissement des eaux usées de caractéristiques suffisantes, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

3.1.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3.2. Eaux pluviales :

3.2.1 Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres…), sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

3.2.2 L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3.2.3 Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

3.3. Rejets industriels :

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.
Les eaux de refroidissement peuvent être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

4. Electricité et téléphone :

4.1. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur le domaine privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

4.2. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 – 1AU - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE 6 – 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- soit à l'alignement ;
- soit en retrait de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à l'exception des chemins piétonniers, à une distance ne pouvant être inférieure à 5 mètres.

2. Toutefois, des conditions différentes d'édification peuvent être acceptées :

- Si elles ne compromettent pas la bonne tenue de la voie, notamment lorsqu'il existe sur les parcelles voisines des constructions différemment édifiées, ou bien lorsqu'il s'agit de terrains en pente rendant difficile l'accès automobile et où les garages peuvent être édifiés à l'alignement.
- Sur les niveaux supérieurs du bâtiment à condition qu'elle contribue à une composition architecturale signifiante dont les qualités devront être évaluées par l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

- Pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

3. **Des conditions différentes peuvent également être acceptées** le long des voies intérieures, lors de la création des groupes d'habitations et des lotissements, afin d'améliorer l'intégration dans le site de ces opérations et leur composition générale, ou encore lors de travaux de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

4. Des implantations différentes peuvent être également admises pour :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, s'ils contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.
- Pour les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house, local technique et terrasse) et les abris de jardins.

5. **Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.**

ARTICLE 7- 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions peuvent être implantées en ordre discontinu. La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit alors être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq 4m$ et $L \geq H/2$).

2. Des bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale peuvent également s'implanter sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

3. Dans les mêmes conditions, un bâtiment nouveau peut-être adossé à un bâtiment existant sur un fond voisin.

4. Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

5. Des implantations différentes peuvent également être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et en secteur 1AUp afin de prendre en compte les implantations des constructions existantes, si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

6. Enfin, des constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives, à condition de ne pas dépasser 3,50 mètres de hauteur, de ne pas excéder 6 mètres de longueur sur limite séparative et de ne pas servir d'habitation.

ARTICLE 8 – 1AU - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1. La distance (L) entre deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doit être à au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée et jamais inférieure à 4 mètres : ($L \geq 4m$ et $L \leq (H_{max})/2$).

2. Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles contribuent à une amélioration architecturale ou de composition du projet.

3. Toutefois, des conditions différentes peuvent être acceptées dans le cas de travaux mesurés de restauration ou de rénovation de constructions existantes.

4. Pour les piscines et les terrasses, la distance n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 – 1AU - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (voir définition en annexe) est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – 1AU - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement. La mesure des hauteurs H et HF ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (Cf. croquis n°4 en annexe 10).

La **hauteur H** est fixée à un maximum de :
- 6 mètres dans le secteur 1AUe et 1AUt.
- 8,5 mètres dans le secteur 1AUp.
- 9,5 mètres dans le secteur 1AUb et 1AUc.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de :
- 11 mètres dans le secteur 1AUe et 1AUt.
- 13,5 mètres dans les secteurs 1AUb, 1AUc et 1AUp.

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

ARTICLE 11 - 1AU - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines, ou ne sont pas compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement du secteur concerné, ainsi que des recommandations générales et des recommandations ciblées par secteur proposées dans l'étude environnementale annexée au rapport de présentation du PLU et celles du SCoT Littoral Sud approuvé le 2 mars 2020.

1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble, chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2. Dispositions particulières :

2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées de façon à valoriser les espaces publics contigus.

2.2. Façades :

Sont interdits les façades rustiques à façon grossière, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les soubassements en saillies ne doivent empiéter en aucune façon sur l'espace public contigu.

Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.
Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales doivent être soit dissimulées, soit placées verticalement.

2.3. Murs pignons et retours de façade :

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

2.4. Ouvertures :

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur ;
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ou matière plastique. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

2.5. Coloris et matériaux :

En façade, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les teintes des enduits doivent être choisies selon le nuancier déposé en mairie et, pour le secteur de protection des monuments historiques selon le nuancier figurant en annexe du présent règlement.

Les imitations de matériaux sont interdites, à moins que leur mise en œuvre soit spécialement étudiée pour en tirer un effet valorisant pour la composition architecturale.

Les murs et enduits extérieurs peuvent être teintés dans la masse. Cependant, la polychromie peut être souhaitée sur les éléments de petite surface.

Le ton des toitures nouvelles doit s'harmoniser avec celui des vieilles toitures.

2.6. Toitures :

2.6.1. Les toitures seront considérées comme une cinquième façade à part entière car la topographie du site les rendra particulièrement visibles. Elles devront donc être traitées avec un soin particulier.

2.6.2. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article 1AU 10.

2.6.3. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine. Dans le secteur 1AUb et 1AUe les toitures terrasses sont admises à condition que leur surface ne puisse toutefois excéder plus de 60% de la surface d'emprise des constructions et que le dernier niveau en secteur 1AUb comprenne au moins un pan de toiture en tuile canal de couleur rouge dans le sens de la pente du terrain naturel.

2.6.4. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable)

2.6.5. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique

2.6.6. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.6.7. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.6.8. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.7. Terrasses :

Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

2.8. Devantures commerciales :

Les devantures commerciales sont conçues et réalisées sous forme de vitrine de façon cohérente avec la trame architecturale et les composantes (modénatures, matériaux, coloris) de l'immeuble dans lequel elles sont inscrites et qu'elles contribuent à mettre en valeur.

2.9. Superstructures et édicules techniques :

À l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 10–1AU et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse, être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

2.10. Éléments techniques :

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale.
- Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction.
- Les balustres en guise de garde-corps sont interdites.

2.11. Clôtures et portails :

2.11.1. Implantation :
Les clôtures doivent être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

2.11.2. Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :
Les clôtures doivent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés. Elles peuvent comporter des éléments pleins à condition de s'intégrer dans le site environnant et de ne pas gêner l'écoulement des eaux. Les compteurs des services concédés doivent être intégrés à un élément maçonné.
Les panneaux de type béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,30 mètre. La hauteur totale des portails ne peut excéder 1,80 mètre.

2.11.3. Clôtures entre limites séparatives :

Les clôtures peuvent être constituées de haies vives ou de grilles ou de grillages ou de murs maçonnés enduits de matériaux identiques à la façade ou de pierres appareillées. Leur hauteur ne peut excéder 1,80 mètre.

2.11.4. Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.11.5. Dans la zone 1AU, des dispositions autres que celles fixées ci-dessus, peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, lorsqu'un parti architectural le justifie et permet une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et non bâti immédiat, ou pour des motifs de sécurité ou fonctionnels.
Dans les zones de risque d'inondation d'aléa fort et modéré, seules sont autorisées les clôtures sans mur bahut à condition d'assurer le libre écoulement des crues.

2.12. Dépôts de matériaux :

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui doivent être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur.

3. Des dispositions autres que celles fixées ci-dessus peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui présentent une expression architecturale contemporaine ou dans le cas du respect de la cohérence d'un ensemble d'immeubles existants, permettant une intégration harmonieuse dans l'environnement bâti et non bâti.

ARTICLE 12 – 1AU - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Dispositions générales :

1.1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

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

1.3. Pour les constructions à destination de commerce, de services publics ou d'intérêt collectif, des places de stationnement réservées aux personnes à mobilité réduite doivent être aménagées.

1.4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il est fait application des dispositions prévues aux articles L.151-30 ; L.151-31 ; L.151-32 ; L.151-33 ; L. 151-47 du Code de l'urbanisme.

2. Normes de stationnement :

Calcul des normes : Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

2.1. Constructions à usage d'habitat :

2.1.1. Logements non aidés : 1,5 place automobile et 1 place deux roues par logement.

2.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement automobile par logement, elle est ramenée à 1 place automobile et une place deux roues par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

2.1.3. En secteur 1AUp pour les logements des résidences gérées sous forme d'établissements d'hébergement, de foyer logement, de résidences seniors, de résidences jeunes ou de résidences multi générationnelles :
1 place de stationnement pour 3 logements gérés

2.2. Constructions à usage d'activités :

2.2.1. Constructions à vocation d'hébergement hôtelier : 1 place automobile par tranche entamée de 75 m² de surface de plancher.

2.2.2. Construction à usage de commerce : une place automobile pour 30 m² de surface de vente et 1 place deux roues pour 100 m2 de surface de vente

2.2.3. Construction à usage de bureaux et d'artisanat : une place automobile pour 50 m² de surface de plancher et 1 place deux roues pour 100 m2 de surface de plancher.

2.2.4. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place automobile et 0,5 place deux roues par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.

2.2.5. Constructions destinées aux équipements scolaires : 2 places automobile par classe et 1 place deux roues pour 12 personnes (dans les établissements d'enseignement secondaire et supérieur uniquement dans ce dernier cas).

ARTICLE 13 – 1AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

2. La surface à planter ne peut être inférieure à 25% de la surface du terrain.

3. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.

4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 200 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - 1AU - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole

CHAPITRE I - ZONE A

Rappel :

Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.

Rappel du rapport de présentation :

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.
La zone agricole recouvre les espaces à vocation agricole en activité et ceux présentant un potentiel agronomique et/ou une sensibilité paysagère forts.

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU.
Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

Le futur Schéma d'Aménagement de la Plage (SAP) de Bernardi comportera des prescriptions opposables aux bénéficiaires des autorisations mentionnées à l'article R 121-7 du code de l'urbanisme (bande des 100 mètres). Les équipements et constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral ont la possibilité d'être maintenus ou reconstruits dès lors qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site et ne compromettent pas la préservation des paysages et des milieux naturels, mais favorisent au contraire une meilleure organisation de la fréquentation touristique.

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

ARTICLE 1 – A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière, à l'exception, de ceux visés à l'article 2-A.

2. Les centrales de production énergétique de type éolien.

3. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2 A.

4. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

5. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

6. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

7. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes

8. Les habitations légères de loisirs visées à l'Article R.111-37 ; du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'Article R.111-41.

9. Le stationnement isolé de caravanes.

10. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

11. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts non liées aux activités agricoles.

12. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles ou de nature.

13. Toutes constructions dans une bande de 75 mètres des stockages d'alcool éthylique. Toutefois, cette distance est réduite à 40 mètres s'il existe une marge non construite de 40 mètres autour des dépôts d'alcool éthylique. Cette distance de 40 mètres peut être également remplacée, par équivalence, par un mur de résistance au feu de 2 heures. Mais, dans ce cas, une distance non-aedificandi de 10 mètres minimum à partir du mur doit être respectée.

14. Les installations de production d'énergie venant en substitution des espaces à vocation agricole.

15. En règle générale toutes les constructions, aménagements et occupation ou utilisation du sol non liés à une activité agricole, pastorale ou forestière et à l'exception, de ceux visés à l'article A2.

ARTICLE 2 - A - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe 2) :

    - Les bâtiments techniques s'ils permettent exclusivement à l'exploitant agricole d'abriter ses outils de travail sous réserve :
        - qu'ils soient situés à proximité immédiate de l'exploitation ;
        - qu'ils soient implantés en contiguïté ou à proximité immédiate de bâtiments existants sans que cette implantation puisse présenter un caractère isolé.
    - Les publicités, enseignes ou pré-enseignes.
    - Les dépôts et les entrepôts.

2. La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU avec un maximum cumulé de 50m² de surface de plancher pour l'extension (50 m² non renouvelables).

3. Les aménagements et constructions s'inscrivant dans le prolongement de la production, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles au bon fonctionnement technico-économique d'une exploitation agricole, destinées à des prestations agritouristiques d'hébergement (chambres, d'hôtes, gîtes ruraux, gîtes d'étapes), des prestations de restauration (restaurant, ferme-auberge, apéritif fermier, table d'hôte), loisirs (ferme pédagogique/de découverte) et, pour la vente des produits de l'exploitation par l'exploitant, l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation dans ou en extension d'un bâtiment technique et sans que la surface de vente n'excède 40 m² de surface de plancher.

4. L'extension mesurée des constructions existantes pour les besoins des activités agritouristiques d'hébergement, de prestations de restauration développées dans le bâtiment existant sans que la surface n'excède 40 m² de surface de plancher (40 m² non renouvelable)

5. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole, ou dans le cas des déchetteries s'il s'agit de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

7. Les équipements publics ayant fait l'objet d'une réservation au plan ou nécessités par le bon fonctionnement de la commune.

8. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que pour autant qu'elles ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - A - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 4 - A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Disposition générale :

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

2. Eau :

2.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2.2 Toutefois, en l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, une alimentation en eau autonome par captage, puits, forage ou tout autre ouvrage, peut être admise pour les besoins agricoles ou pour l'alimentation humaine, sous réserve du respect des prescriptions de la loi du 30 décembre 2006 sur l'eau et les milieux aquatiques et de la réglementation en vigueur.

Néanmoins, les constructions doivent être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

3. Assainissement :

3.1. Eaux usées :

3.1.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

3.1.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3.2. Eaux pluviales :

3.2.1. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement des surfaces imperméabilisées (terrasses, voies, cours et espaces libres…), sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

3.2.2. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3.2.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

4. Electricité et téléphone :

4.1. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées après avis des services compétents.

4.2. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 - A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Toutefois :

- En l'absence de réseau d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.
- Si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier, ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. À défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

   - d'au moins 35 mètres de l'axe des routes départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions ;
   - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques.

3. Des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2-A.

4. Des implantations différentes peuvent également être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE 7 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L \geq 4$ m et $L \geq H/2$).

Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

ARTICLE 8 - A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Pour les piscines, pool house et terrasses, la distance minimale n'est pas réglementée.

ARTICLE 9 - A - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 10 - A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

La **hauteur H** est fixée à :

- Un maximum de 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 7,5 mètres pour les constructions à usage technique et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis n°4 en annexe 10).

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au-delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de 9 m.
Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions et installations agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

ARTICLE 11 - A - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Disposition générale :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières :

2.1. <u>Pour les constructions à destination d'habitation</u> :

2.1.1. Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.

2.1.2. Toitures :

2.1.2.a). Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc.), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article A 10.

2.1.2.b). Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

2.1.2.c). Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).

2.1.2.d) Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

2.1.2.e). La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.1.2.f). La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.1.2.g). Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.1.3. Terrasses :
Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

2.2. <u>Pour les constructions à destination agricole</u> :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,
Les couvertures métalliques ou fibrociment doivent être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieillies ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile,
Les façades peuvent être constituées de plusieurs types de matériaux, qui doivent contribuer à la cohérence générale du bâtiment.
D'une manière générale, les ensembles de matériaux doivent présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.2.1. Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.

2.2.2. Il est nécessaire pour les abords des activités d'accueil à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

2.2.3. Façades :

Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits extérieurs doivent être frottassés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des couleurs violentes, criardes ou blanches. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits.

Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

2.2.4. Eléments techniques:

Afin de préserver les paysages et le caractère architectural des sites ruraux :

- Les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale.
- Les climatiseurs et paraboles en façade principale sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

3. Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou de murets de pierres traditionnelles ou des murs de pierres sèches. Les haies vives doivent être constituées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre. La hauteur des clôtures sur limites séparatives ne peut excéder 1,50 mètre.
Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

ARTICLE 12 - A - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, susceptibles d'être admises, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 - A - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - A - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementée.

Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles

CHAPITRE I - ZONE N

Extrait du rapport de présentation :

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment 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.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du PLU :

- préserver les vastes espaces naturels intègres ;
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'éviter le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

La zone N comporte 9 secteurs :

- Le secteur Nan : il recouvre des terrains situés en arrière des aménagements de Paulilles sur lesquels est prévue une aire naturelle de camping, conformément à l'avis de la CDNPS.
- Le secteur Nb : il recouvre un hangar à bateaux dépendant de l'Institut Médico Educatif de la Mauresque.
- Le secteur Nc, situé en limite communale avec Collioure au lieu-dit Coma Sadulle, a pour vocation la réalisation d'équipements publics paysagés : un espace vert et un cimetière paysagé.
- Le secteur Nd : il recouvre les terrains de la déchetterie située entre Paulilles et le col du Père Carnère.
- Le secteur Ne : il accueille un équipement public en bordure de l'anse de l'Asplugas.
- Le secteur Nh : situé à l'intérieur du périmètre du parc public de Paulilles il recouvre les terrains du « hameau de Paulilles » où ont été réhabilités trois bâtiments de l'ancienne usine Nobel.
- Le secteur NL : il recouvre les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, de l'environnement et des paysages (L.146-6, R.146-1 et R.146-2 du Code de l'urbanisme).
- Le secteur Np : il recouvre généralement d'anciennes constructions militaires (redoutes, forts, batteries…).
- Le secteur Nr : il recouvre deux terrains (Anse Christine et Anse de l'Asplugas) où sont implantés deux restaurants.

Pour les terrains concernés par le risque inondation ou crue torrentielle-ravinement délimité au plan de zonage du PLU, toutes constructions, occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions édictées par le Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPR) approuvé par arrêté préfectoral n° 2001-1165 du 12 avril 2001, annexé au dossier du PLU.
Selon leur nature, elles s'appliquent en substitution et/ou en complément des dispositions fixées aux articles du règlement de la zone et des secteurs considérés.

Le futur Schéma d'Aménagement de la Plage (SAP) de Bernardi comportera des prescriptions opposables aux bénéficiaires des autorisations mentionnées à l'article R 121-7 du code de l'urbanisme (bande des 100 mètres). Les équipements et constructions réalisés avant l'entrée en vigueur de la loi Littoral ont la possibilité d'être maintenus ou reconstruits dès lors qu'ils ne dénaturent pas le caractère du site et ne compromettent pas la préservation des paysages et des milieux naturels, mais favorisent au contraire une meilleure organisation de la fréquentation touristique.

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

ARTICLE 1- N TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les constructions et installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 N.

2. Les centrales de production énergétique de type éolien.

3. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2 N.

4. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.

5. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.

6. Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

7. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-37 du Code de l'urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-41.

8. Le stationnement isolé de caravanes.

9. Les garages collectifs de caravanes et les aires de stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés tels que prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du Code de l'urbanisme.

10. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.

11. Les lotissements industriels.

12. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles ou de nature.

13. Toutes constructions dans une bande de 75 mètres des stockages d'alcool éthylique. Toutefois, cette distance est réduite à 40 mètres s'il existe une marge non construite de 40 mètres autour des dépôts d'alcool éthylique. Cette distance de 40 mètres peut être également remplacée, par équivalence, par un mur de résistance au feu de 2 heures. Mais, dans ce cas, une distance non-aedificandi de 10 mètres minimum à partir du mur doit être respectée.

ARTICLE 2- N - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.

2. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement.

3. Les travaux et équipements nécessaires à l'entretien de la forêt, à la défense contre l'incendie, et à la protection contre les inondations.

4. En zone N les constructions nécessaires au maintien ou au développement d'une exploitation agricole, pastorale ou forestière à l'exclusion de toute construction nouvelle à destination d'habitation.

5. En zone N et ses secteurs, pour les bâtiments et périmètres repérés au plan de zonage au titre de l'article L.151-19°:

   - Les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe de ce règlement.
   - Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre du L.151-19° pour de l'habitation.

6. Dans le secteur Nan :

   Les aménagements nécessaires au fonctionnement d'une aire naturelle et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement naturel.

7. Dans le secteur Nc :

   Les installation, les constructions et les travaux liés et nécessaires au fonctionnement du cimetière et de l'espace vert public ainsi que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement du cimetière et de l'espace vert public.

8. Dans le secteur Nb :

   Les constructions nécessaires à l'abri des bateaux et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement naturel.

9. Dans le secteur Nd :

   Les constructions nécessaires au fonctionnement de la déchetterie et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement naturel.

10. Dispositions particulières au secteur Ne :

    Les travaux de restructuration à destination de services publics ou d'intérêt collectif sans augmentation de la surface de plancher existante et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement naturel.

11. Dans le secteur Nh :

    Seuls sont autorisés les travaux de restructuration et de changement de destination pour des services publics ou d'intérêt collectif dans le volume et l'emprise des bâtiments existants et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement naturel.

12. Dans la zone N, à l'exception de tous les secteurs et sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, …) et d'une intégration optimale dans l'environnement naturel :

    - La restauration ou l'extension mesurée des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU avec un maximum cumulé de 50m² de surface de plancher extension comprise.
    - Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'extension mesurée des constructions et des bâtiments militaires ou patrimoniaux pour des projets de valorisation patrimoniale à caractère touristique, culturel, environnemental et commercial.

13. Dans la zone N et le secteur NL, pour chaque habitation existante disposant d'une surface de plancher d'au moins 75 m² et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement naturel :

- Un abri de jardin à condition de ne pas excéder une hauteur de 2,50 mètres et une superficie de plancher de 12 m².

14.Dans le secteur NL :

- Les aménagements légers définies par l'Article R. 121-5 du code de l'urbanisme dans la mesure où leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments existants dont la destination est de constituer un équipement (constructions et installations publiques ou privées nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif), à usage culturel ou touristique.
- Les travaux de restauration, de reconstruction et d'entretien du Fort de la Mauresque dans le cadre d'un projet touristique et/ou culturel.

15. Dans le secteur Np, sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement :

- Les travaux assurant la protection, la mise en valeur, la requalification et la restauration des constructions et des bâtiments dont la destination est de constituer un service public ou d'intérêt collectif avec possibilité d'un changement de destination pour constituer des locaux d'accueil (gites ruraux, restaurant, activités culturelles et œnologiques, promotion des produits locaux) ou d'équipements de la défense nationale.
- Les travaux de restauration, de réhabilitation et d'extension mesurée des constructions et des bâtiments pour des projets de valorisation patrimoniale à caractère touristique, culturel, environnemental et commercial
- Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des services publics portuaires lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.
- Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations évènementielles.

16. Dans le secteur Nr : les travaux confortatifs des constructions existantes à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la surface de plancher existante.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - N - ACCÈS ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination. et satisfassent les règles minimales de sécurité, telles que défense contre incendie, protection civile et brancardage et ne soient pas inférieures à 4 m de largeur.

2. Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé aux piétons et doivent être munies de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques

3. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

4. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.

5. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.

6. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

ARTICLE 4 - N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Disposition générale :

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

2. Eau :

2.1. Les constructions nouvelles doivent être raccordées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un réseau privé, au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations doivent être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

2.2. En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions doivent être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

3. Assainissement :

3.1. <u>Eaux usées</u> :

3.1.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome peut être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte d'aptitude des sols du schéma d'assainissement annexé au P.L.U., sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans le schéma en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible.

3.1.2. L'évacuation des eaux usées domestiques dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

3.2. <u>Eaux pluviales</u> :

3.2.1. Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, sont convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, …, tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

3.2.2. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

3.2.3. Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface peut faire l'objet de

prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

4. Electricité et téléphone :

4.1. Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiée, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

4.2. Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

ARTICLE 5 - N - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

La surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement ou d'alimentation en eau potable conformes au règlement sanitaire départemental et agréé par le service technique compétent.

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

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de recul, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes :

   - d'au moins 35 mètres de l'axe des routes nationales et départementales pour les constructions à usage d'habitation et 25 mètres pour les autres constructions ;
   - d'au moins 12 mètres par rapport à l'axe des autres voies publiques.

3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2-N.

4. Des implantations différentes peuvent également être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

5. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

ARTICLE 7 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 5 mètres des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour la surélévation de bâtiments existants qui n'ont pas été édifiés au regard des règles d'implantation du bâti, pour autant qu'elle s'inscrive dans l'emprise de l'existant.

ARTICLE 8 - N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les extensions des constructions à usage d'habitation (les garages compris) ne doivent constituer qu'un seul volume par unité foncière et être contigües au bâtiment existant, sauf impossibilité technique dûment démontrée.

ARTICLE 9 - N - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 10 - N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues H, h et HF sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

La **hauteur H** est fixée à un maximum de :
- 6 mètres pour les constructions à usage d'habitation.
- 10 mètres pour les constructions à usage technique et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- A un maximum de 3 mètres dans le secteur Nc.

Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe 10).

La **hauteur h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La **hauteur HF** est fixée à un maximum de 9 m et à 4,5 m dans le secteur Nc.
Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau excavé (Cf. croquis N°4 en annexe).

ARTICLE 11 - N - ASPECT EXTÉRIEUR

1. Dispositions générales :

1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives.

1.2. Les terrains sont, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.

1.3. Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.

1.4. L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain. Les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage.

1.5. Les talus doivent être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

1.6. Pour les bâtiments et périmètres repérés au plan de zonage au titre du L.123-12-7°, les constructions, installations et occupations du sol doivent respecter les prescriptions définies en annexe de ce règlement.

2. Dispositions particulières :

2.1. Volumétrie :

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées de 25 à 35 %., recouvertes en tuile canal de teinte rouge.

La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.
Les couvertures en terrasse sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

2.2. Façades :

Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits extérieurs doivent être frottassés ou grattés fin dans une gamme de couleurs s'accordant avec le paysage naturel à l'exclusion des couleurs violentes, criardes ou blanches. Les garde-corps constitués de balustres sont interdits.

Il est précisé l'entrée en vigueur au 1er janvier 2017 des dispositions du décret n° 2016-711 du 30 mai 2016 relatif aux travaux d'isolation en cas de travaux de ravalement de façade, de réfection de toiture ou d'aménagement de locaux en vue de les rendre habitables.

2.3. Toitures :

2.3.1. Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées comprises entre 25 à 35 %. Elles sont recouvertes de tuiles rondes dite « canal » de teinte rouge. Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées, pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes, ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique et ne pas déroger à l'article N 10.

2.3.2. Cependant, peuvent être admises les toitures terrasses sans condition d'accessibilité ni de surface à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale signifiante. Le projet devra au préalable recueillir l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France. Hors périmètre de protection d'un Monument Historique les qualités architecturales du projet seront évaluées par le Chef de l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

2.3.3. Pour les constructions plus traditionnelles, les toitures terrasses inaccessibles sont autorisées quand elles sont destinées et limitées à être occupées par des éléments techniques (climatiseurs, échangeurs VMC, dispositifs de captage d'énergie renouvelable).

2.3.4. Les ouvertures en terrasses sont admises dans la ligne de pente de la toiture et à condition d'être aménagées dans un seul pan de toiture et à une distance minimale d'un mètre par rapport à la corniche et à l'égout du toit. De plus elles ne peuvent excéder 50% de la surface totale du pan de toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public ou d'un monument historique.

2.3.5. La nature des couvertures des abris de jardin n'est pas réglementée.

2.3.6. La couverture des vérandas peut comporter plusieurs pentes dont le pourcentage est compris entre 15 % et 35 %. Elle est réalisée dans les mêmes matériaux que la structure verticale.

2.3.7. Les souches de cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation. Elles doivent être réalisées dans les mêmes matériaux et coloris que ceux des façades. Elles doivent être implantées judicieusement de manière à éviter les hauteurs de souches trop grandes.

2.4. Terrasses :

Sont autorisées les terrasses accessibles aux niveaux supérieurs du bâtiment sans condition de surface.

2.7. Superstructures et édicules techniques :

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions sont :

- soit intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

3. <u>Clôtures et portails</u> :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou des grillages végétalisés ou des murets de pierres traditionnelles ou des murs de pierres sèches. Les haies vives doivent être constituées d'essences adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales. Les panneaux de type béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 1,50 mètre.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

Les clôtures en bordure des voies doivent être réalisées de telle sorte qu'elles ne créent pas de gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux abords des carrefours.

Les portails doivent être simples, en adéquation avec la clôture. Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers.

ARTICLE 12 - N - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

1. Le stationnement des véhicules y compris les deux roues, correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

2. Il est prévu un nombre de place de stationnement correspondant aux caractéristiques des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Les aires de stationnement en plein air sont traitées en matériaux perméables. Elles doivent être plantées conformément aux dispositions de l'article 13 N ci-après.

ARTICLE 13 - N - ESPACES BOISES EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.
2. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales adaptées aux conditions climatiques et pédologiques locales.
3. Dans le secteur Nc la surface à planter ne peut être inférieure à 80% de la surface du terrain, surface des parcs de stationnement non comprise
4. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 200 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par des bouquets d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14- N - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ANNEXES

NOTA :

1. Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).

2. En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinue, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 14.

ANNEXE 1

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupations du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
   - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
   - par des roulottes ou véhicules dits «caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
   - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit (les abris de jardins autorisés dans certaines zones du PLU, quelques soient leurs matériaux, ne peuvent être assimilés à des abris précaires)
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

ANNEXE 2

CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT LIÉES ET NÉCESSAIRES A SON ACTIVITÉ.

Critères normatifs.
En application des articles L 311-1, L 312-5 et L 312-6 du Code Rural.

La taille de l'exploitation est importante pour définir l'exploitation agricole et différencier les activités professionnelles et les activités de loisirs (jardins familiaux). Pour cela, le code rural définit 2 notions, précisées pour chaque département dans le schéma directeur départemental des structures agricoles arrêté par le préfet après avis du conseil départemental, de la chambre d'agriculture et de la CDOA :

- « L'unité de référence (UR) est la surface qui permet d'assurer la viabilité économique de l'exploitation compte tenu de la nature des cultures et des ateliers de production hors sol ainsi que des autres activités agricoles » (L.312-5 du code rural).
- « La surface minimum d'installation (SMI) est fixée pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture. Elle est révisée périodiquement. Pour les productions hors sol, une décision du ministre de l'agriculture fixe les coefficients d'équivalence applicables uniformément à l'ensemble du territoire sur la base de la [SMI] nationale ». (L.312-6 du code rural). Ces valeurs guident notamment l'instruction des demandes d'aides aux jeunes agriculteurs.

Pour les Pyrénées-Orientales, le schéma directeur départemental des structures agricoles fixe ces valeurs, identiques pour l'ensemble du département. Les valeurs correspondant aux principales productions du département sont les suivantes :

	Activité	Surface Mini d'Installation	Unité de référence
Maraîchage	Cultures légumières de plein champ	7 ha	14 ha
	Cultures sous abri plastique	1,10 ha	2,20 ha
	Cultures maraîchères sous serres vitrées chauffées	0,50 ha	1 ha
Arboriculture	Cultures fruitières irriguées	7 ha	14 ha
	Cultures fruitières en sec	11,70 ha	23,40 ha
Viticulture	Vignes AOC (hors Banyuls)	8,75 ha	17,50 ha
	Vignes cru Banyuls	5 ha	10 ha
	Autres Vignes	11,70 ha	23,40 ha
Élevage	Parcours (estives)	70 ha	280 ha
	Parcours collectifs et pâturages de tiers (bail oral annuel)	50 ha	100 ha
	Polyculture élevage	35 ha	70 ha
Productions hors sol	Poules pondeuses	1 500 m²	---
	Poulets sous label, avec parcours ou fermiers Canards	1 400 m² de poulailler	---
	Canards à fois gras	2 400 m² par ans	---
	Pisciculture en bassin	1 000 m²	---
	Abeilles	400 ruches	---

Ces chiffres peuvent être pondérés si l'exploitation développe plusieurs activités (½ SMI en vignes + ½ SMI en vergers = 1 SMI).

Affiliation à la Mutualité Sociale Agricole
La Mutualité Sociale Agricole est chargée, entre autres missions, du recouvrement des cotisations sociales et de l'assurance des agriculteurs. Elle affilie les personnes exerçant une activité agricole en trois catégories selon les revenus dégagés et le temps passé à l'activité agricole : «cotisant solidaire»,

«chef d'exploitation à titre secondaire» et «chef d'exploitation à titre principal». Or, les autorisations d'urbanisme ne sont pas instruites sur la qualité du pétitionnaire ; ces critères ne peuvent donc pas justifier une autorisation ou un refus, même s'ils peuvent servir d'indicateur.

Conclusion

La jurisprudence a confirmé l'importance du critère de taille de l'exploitation au détriment de l'affiliation à la MSA. Ainsi, le juge a rappelé que la seule affiliation du pétitionnaire à la MSA ne suffit pas à justifier qu'un bâtiment soit nécessaire à l'activité agricole. Inversement, le juge a reconnu comme activité agricole l'exploitation, par une personne exerçant une profession libérale à temps partiel, d'une surface égale à 2 SMI.
Dans une autre décision, le juge a confirmé le refus de permis de construire un hangar et une habitation à un pétitionnaire qui projetait d'installer une pépinière sur une surface égale à la ½ SMI. Ces dispositions peuvent être étendues au propriétaire d'un terrain qui serait loué à un agriculteur, sous réserve que le propriétaire démontre que la construction est liée à l'exploitation agricole.

Finalement, les exploitations susceptibles de se voir accorder une autorisation de construire en zone agricole doivent répondre aux critères suivants :

Exploitation d'une surface ≥ SMI	Le pétitionnaire peut donc se voir accorder une autorisation de construire en zone A pour les stricts besoins de cette exploitation
Exploitation d'une surface ½ SMI et 1 SMI	Une analyse plus fine de l'exploitation est nécessaire pour vérifier sa nature professionnelle et sa viabilité.
Surface exploitée < ½ SMI	L'exploitation ne peut pas être considérée comme viable, et le pétitionnaire ne pourra donc pas justifier de construire en zone A.

Le pétitionnaire dispose de tout moyen à leur convenance pour justifier de cette surface. Toutefois, les documents les plus courants sont le relevé parcellaire de la MSA ou la déclaration de récolte pour les viticulteurs.

ANNEXE 6

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics ou collectifs mitoyens de la façade de l'îlot.

ANNEXE 10

Définitions :

Niveau du sol naturel : Il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux.

Niveau du sol excavé apparent : Il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

Niveau du sol de référence (après travaux) : Il se définit comme le sol naturel conservé, le sol naturel sous remblais et le sol excavé apparent.

Hauteurs H et HF du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :

Le gabarit enveloppe est défini par trois surfaces situées au-dessus du sol, composées par :

- Un premier vélum situé à **une hauteur H** mesurée depuis le niveau du sol de référence.
- Un second vélum situé à **une hauteur h** du vélum précédent comprenant l'ensemble des toitures (de l'égout au faîtage) et les acrotères.
- Un plan horizontal situé à **une hauteur HF** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou du sol excavé apparent au point le plus haut de la construction.

Conditions de mesure :

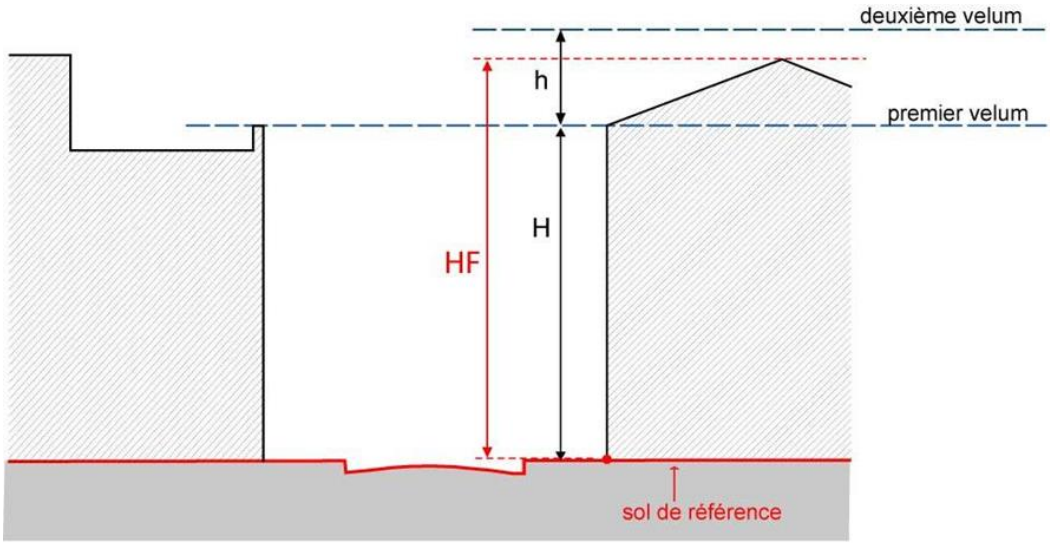
- Par tranche de 20 mètres de longueur au maximum, les constructions à édifier s'inscrivent dans le gabarit enveloppe de la manière suivante :

  - La hauteur comptée entre le niveau du sol de référence et l'égout des toitures en pente, à l'aplomb du nu extérieur des façades doit s'inscrire dans le premier velum **(H)**
  - La hauteur comptée entre l'égout du toit et le point le plus haut du faîtage des toitures en pente doit s'inscrire dans le second vélum **(h).** Il comprend également l'acrotère des toitures terrasses.
  - La hauteur **HF** est comprise entre le point le plus haut de la construction (faîtage des toitures en pentes ou arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasses) et le point le plus bas de la construction.

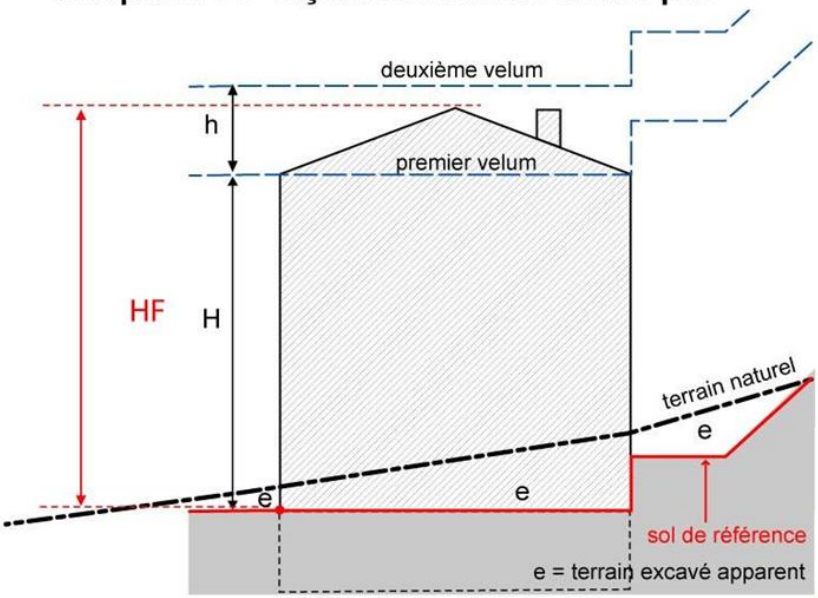
- Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur, les hauteurs H, h et HF sont ainsi augmentées d'un mètre.

- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne peut excéder en aucun point la hauteur maximum (H + h)

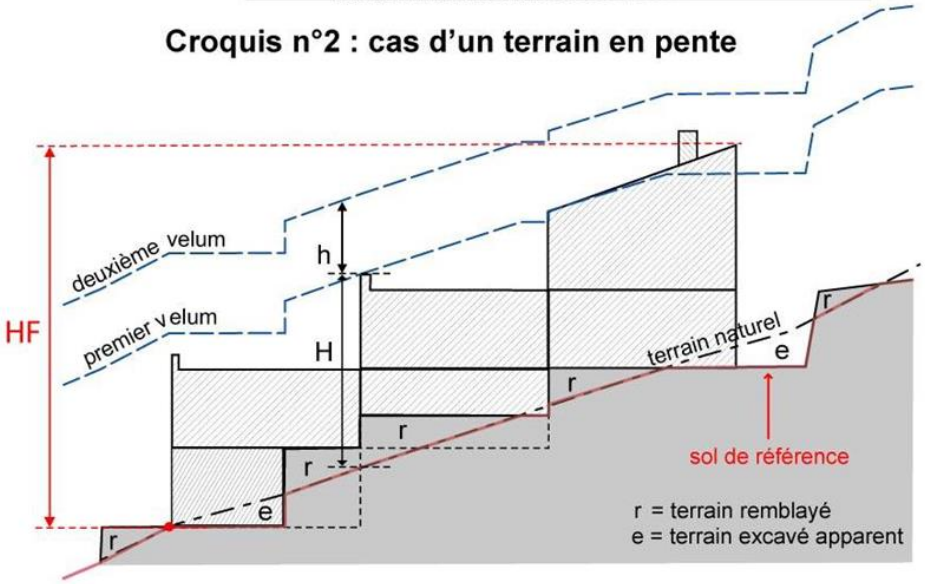
- La mesure de la hauteur (H et HF) ne tient pas compte de l'accès à un éventuel niveau excavé (cf. croquis n°4).



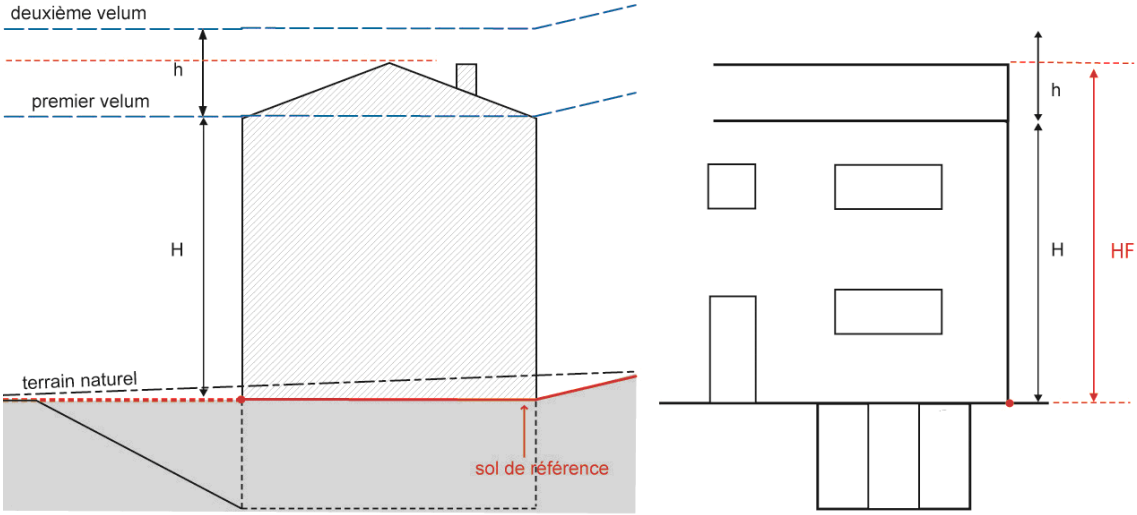
Croquis n°1 : façade sur rue sur terrain plat



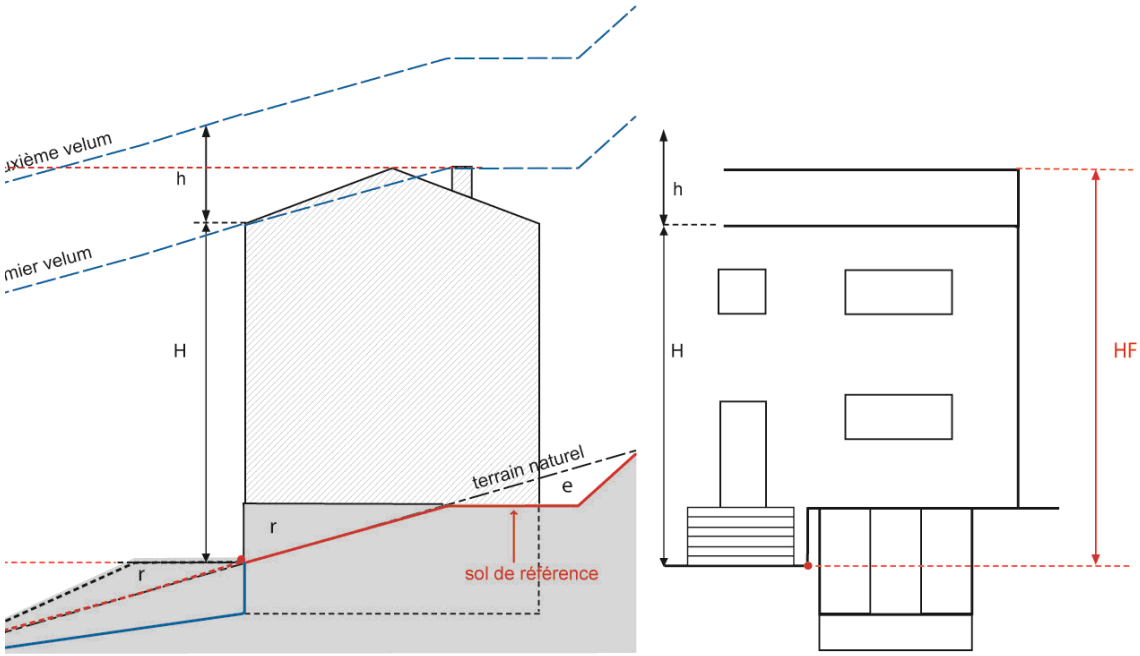
Croquis n°2 : cas d'un terrain en pente



Croquis n°3 : cas d'un terrain avec une forte pente



Croquis n° 4



Croquis n° 5

r = terrain remblayé
e = terrain excavé apparent

TERMINOLOGIE et croquis explicatifs

Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

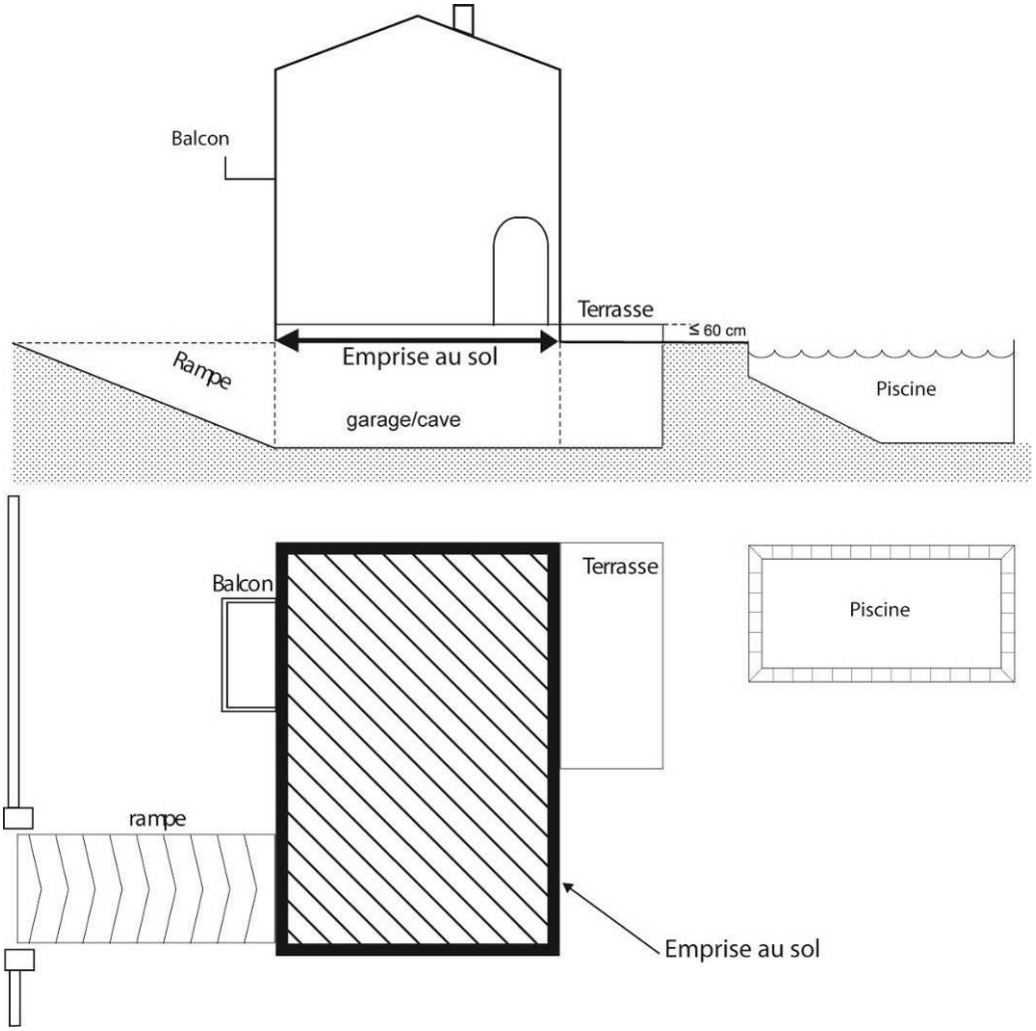
Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

Emprise d'une voie :

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Emprise au sol :

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, oriels inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux ainsi que des rampes d'accès au stationnement en sous-sol.
Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.



Equipement public :
Toute installation, aménagement ou construction d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.
Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

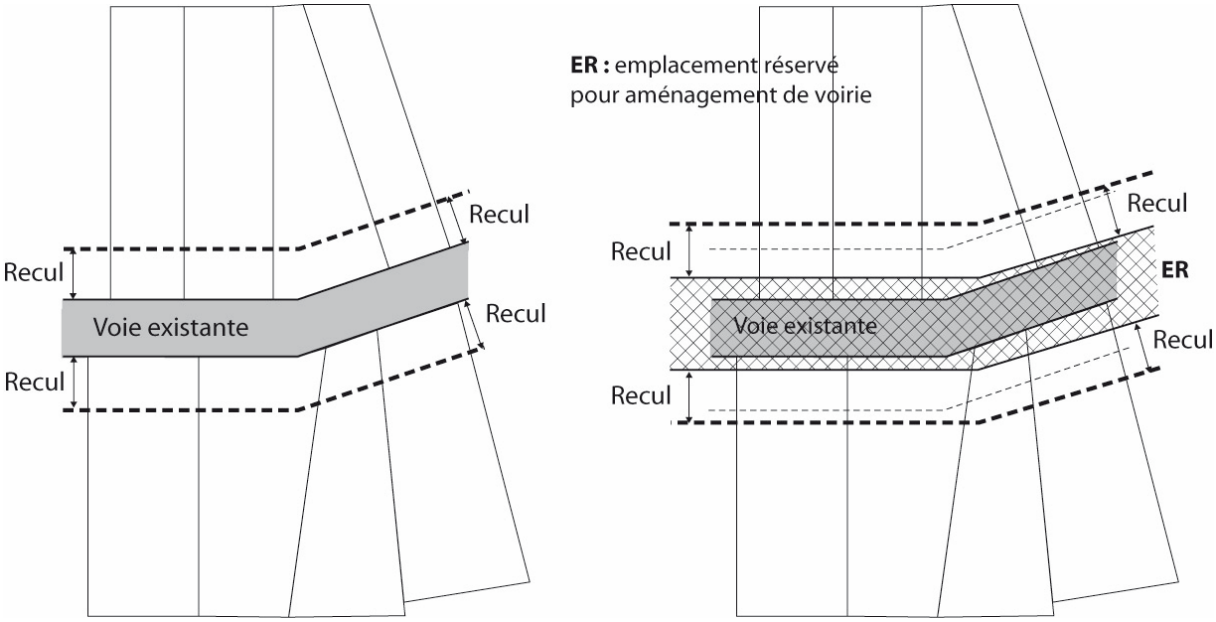
Extension :
Toute augmentation de la surface de plancher existante en continuité directe avec la construction existante.

Extension limitée :
Quand elles sont autorisées, les extensions limitées sont d'une part en continuité directe avec la construction existante et d'autre part l'agrandissement ne peut excéder 50% de la de la surface de plancher existante ; la surface de la construction, après agrandissement étant plafonnée (cf. article 2-UC)

Interruption de façade :
Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

Limites séparatives latérales :
Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

Marge de reculement :
C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou à créer



Mitrons :
Couronnement d'une souche de conduit de fumée, de section rectangulaire ou circulaire, réduite vers le haut pour protéger le conduit de la pluie et pour favoriser le tirage.

Mur gouttereau :
Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

Mur pignon :
Mur orthogonal au faitage dans un bâtiment à : toiture deux pans. Par extension, mur perpendiculaire à la façade principale.

Opération d'ensemble :
Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux.

Panneaux de type béton moulé dits décoratifs :
Panneaux de préfabriqués et assemblés sur place dont la face externe n'est pas enduite, mais laissée à l'état brut, moulurée ou non, en béton architectonique ou non (forme et texture variables)

Places incorporées à la construction :
Les places sont couvertes, fermées et non disjointes de la construction.

Plate-forme d'une voie :
Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent en milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Pièce de service :
Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

Projet commun :
Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

Propriété (ou îlot de propriété) :
Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Restauration :
Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment

Retours de façade :
Portion de façade secondaire généralement perpendiculaire à la façade principale (cf. mur pignon).

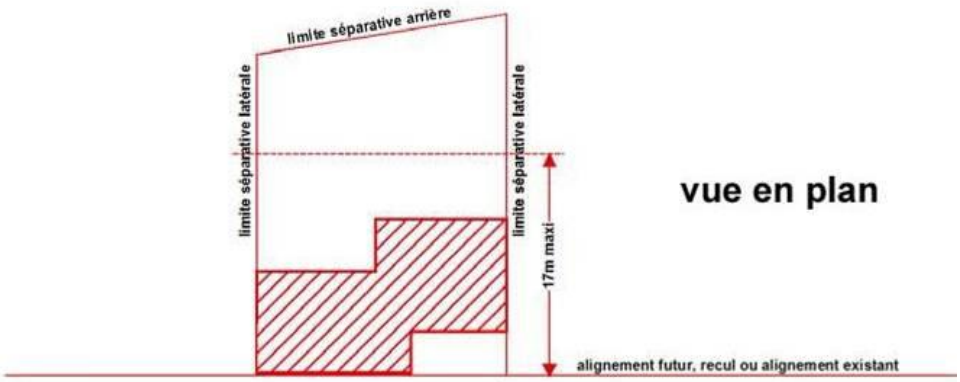
Superstructures et édicules techniques :
Petites constructions à usage technique situées au dessus de la toiture qu'elle soit en pente ou en terrasse, telles que souche de cheminée, matériel d'ascenseur, sortie de secours

Travaux confortatifs
Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la S.H.O.B et de la S.H.O.N

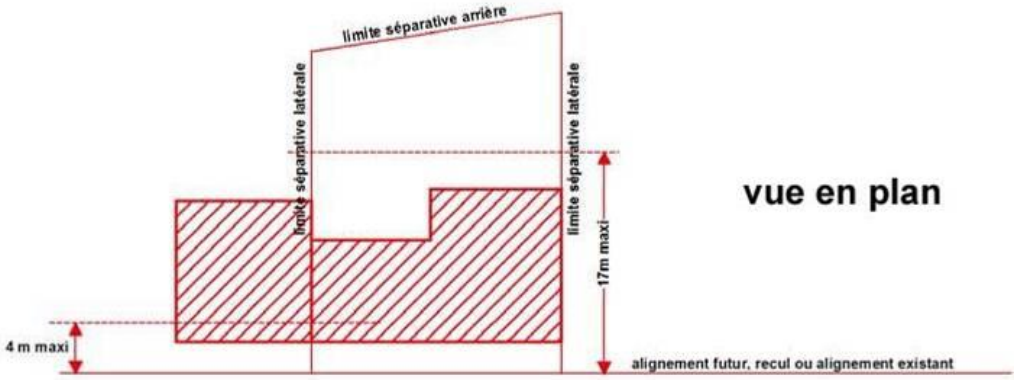
Trouée :
C'est l'assiette de terrain comprenant l'emprise de la voie et des marges de reculement associées dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

Villa d'entreprise :
Constructions généralement en simple rez-de-chaussée ou en R+1, constituant de petits volumes (500 m² de surface de plancher en moyenne), qui accueillent des activités artisanales et/ou tertiaires et sont souvent ordonnancées de manière à former un « village d'entreprises ».

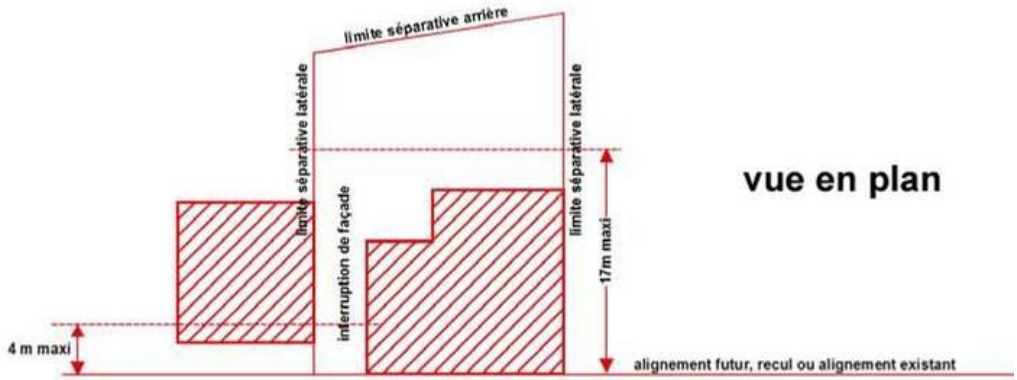
Voies publiques :
Voies concernées dans l'application de l'article 6 des différentes zones (ARTICLE 6-: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)
Les voies concernées sont toutes les voies publiques : autoroutes, routes départementales, communales et toutes voies grevées par un emplacement réservé.



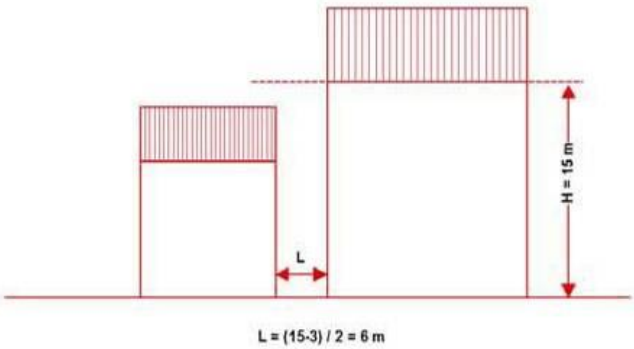
vue en plan



vue en plan



vue en plan



vue en élévation

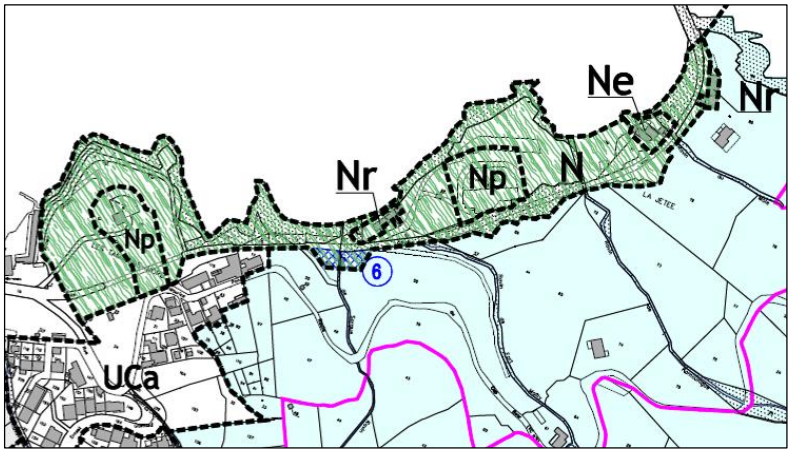
ANNEXE : ELEMENTS REMARQUABLES - L.151-19

L'Article L151-19 du Code de l'urbanisme permet, dans le cadre du PLU,

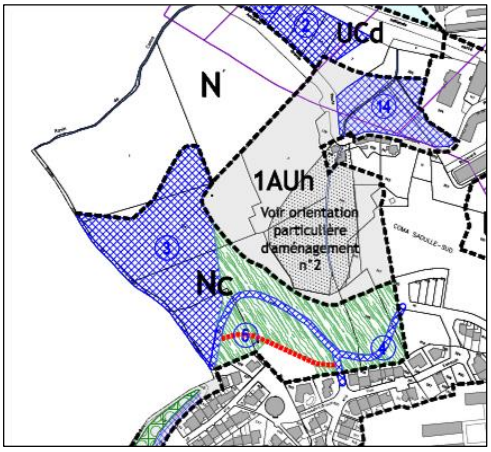
« D'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la zone concernée contenues dans les titres 2 à 4 du règlement, certains sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont la présente annexe est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.
Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître deux sites et un bâtiment sur le plan de zonage par le biais d'un repérage particulier dont on donne la représentation ci dessous :

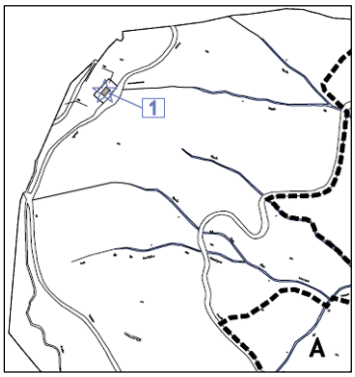
Le site redoute Béar et batterie Mailly



Les hauts de Coma Sadulle



La caserne de Taillefer



I – Le site littoral « redoute Béar et batterie Mailly »

1 - Références cadastrales

Le site repéré concerne les parcelles entières suivantes :

AH5, AH6, AH7, AH11, AH12, AH13, AH14, AH15, AH16, AH52, AH53, AH54, AH55, AH67, AH68, AH70, AH71, AH80, AH81, AH82, AH84, AH87, AH89, AH113, AH114, AH116, AH117

Et partiellement les parcelles suivantes : AH2, AH8, AH9, AH10, AH51, AH 58, AH 79, AH85

La superficie totale du site est de 3,79 ha

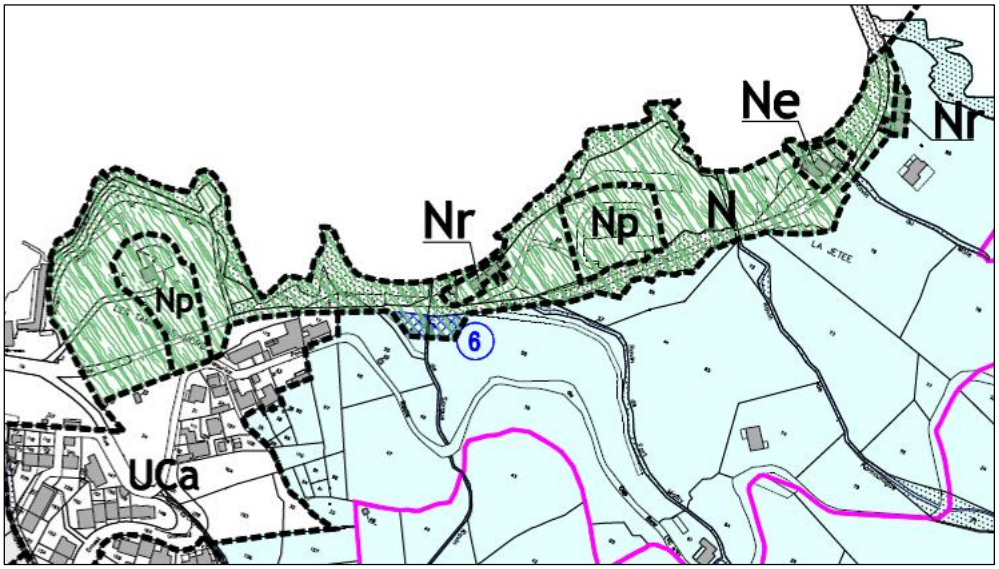
2 - Description

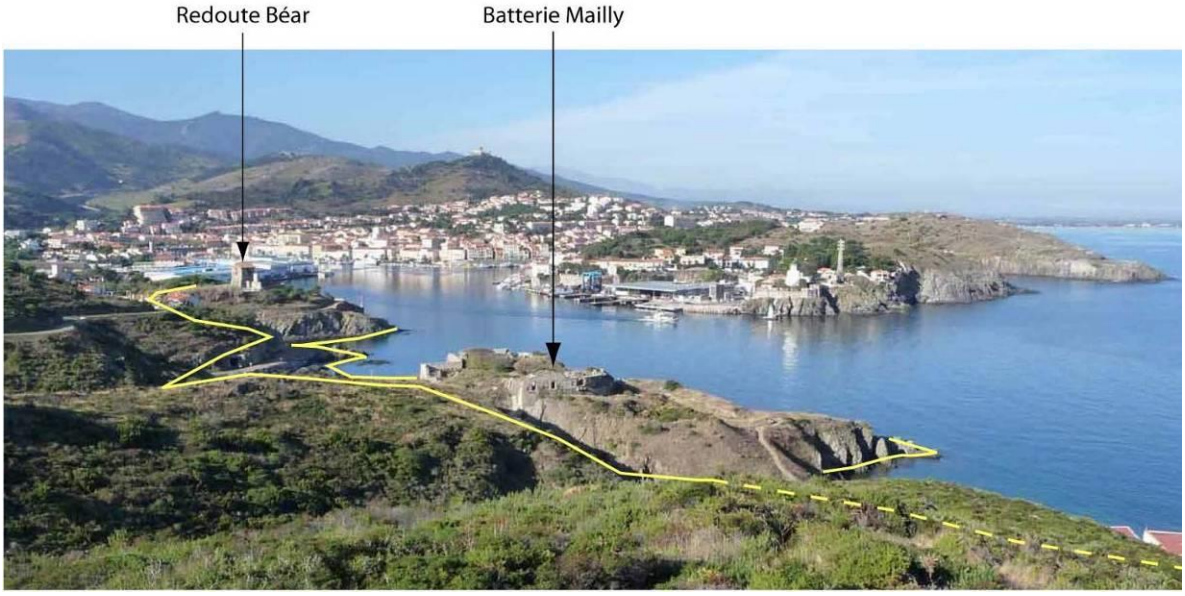
Il s'agit de l'espace littoral sud de la rade du port de Port-Vendres compris entre l'anse des Tamarins et la jetée, et bordé par la route de la jetée.

Ce site présente un **intérêt historique et culturel**. En effet il englobe des monuments historiques dont les vestiges de la batterie Mailly (1780 et remaniée à la fin du XIXe siècle) détruite en partie au moment du départ des allemands lors de la seconde guerre mondiale, ainsi que la Redoute Béar ouvrage fortifié de Vauban datant du XVIIIe siècle. Ces deux monuments sont classés au PLU en zone Np permettant leur protection, entretien et mise en valeur

On trouve également sur le site deux établissements de restauration (zone Nr) et enfin ainsi qu'un bâtiment communal abritant aujourd'hui un centre éducatif fermé (Ne).

Les falaises, les anses avec les plages Cristina et de l'Asplugas, et les vues sur la ville ajoutent encore de l'agrément à ce site et en font un des sites touristiques les plus fréquenté de Port-Vendres.



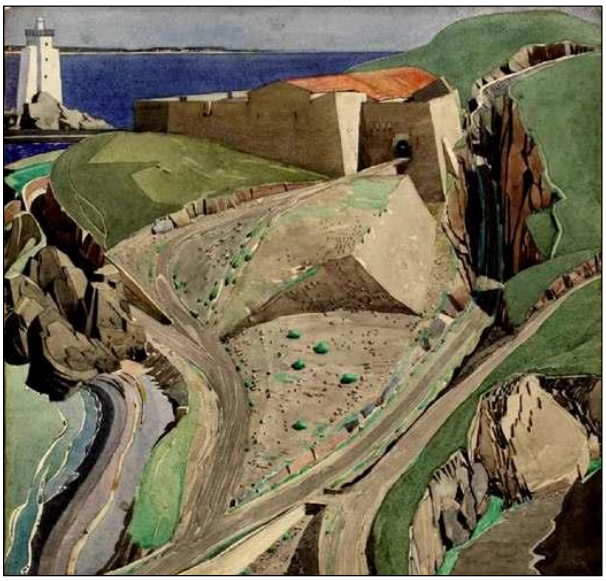


Vue vers le Nord depuis le Fort Béar

La redoute Béar

Vue vers le Sud

Le paysage marquant de ce site et les éléments du patrimoine bâti qui l'accompagnent (redoute Béar et batterie Mailly) ont été représentés dans différents tableaux du peintre Charles Rennie Mackintosh (voir extraits ci après)



3 - Prescriptions sommaires

- Conserver le caractère sauvage de ce site. Protéger la végétation et la faune existante de la fréquentation touristique en balisant bien les sentiers et accès aux plages et établissements existants.
- Soigner les abords de la route, éviter tout mobilier urbain afin de conserver les fenêtres visuelles sur la mer.
- Pour les secteurs Ne, Np et Nr, les prescriptions sont celles du règlement de la zone N.

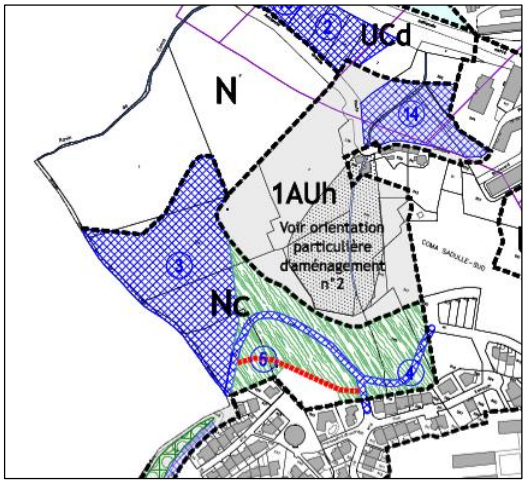
II – Le site les hauts de Coma Sadulle

1 - Références cadastrales

Ce site concerne une partie des parcelles suivantes :

AC 332, AC 333, AC 334, AC 345, AC 347

Ces parcelles totalisent 3,43 ha et le site ne recouvre que 1,36 ha soit 40% de l'ensemble des parcelles.



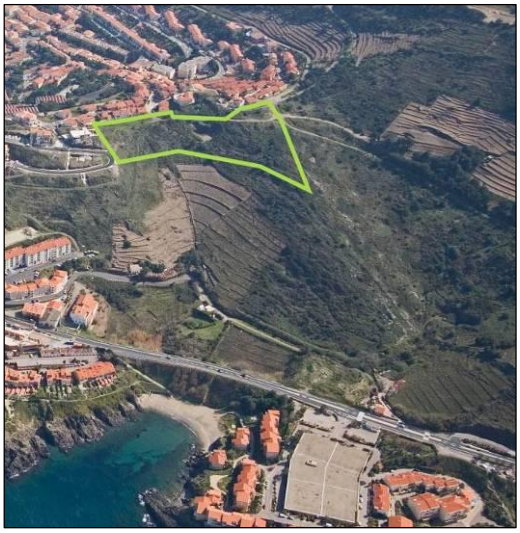
2 - Description

Il s'agit de la zone tampon entre la ville et le futur projet de Coma Sadulle. Dans le prolongement altitudinal se trouve l'emplacement réservé pour le cimetière paysager. Cet ensemble forme un arc constituant une limite à l'urbanisation et favorise la préservation des continuités écologiques tout en ayant un impact paysager fort.

Le site appartient à la ZNIEFF « Colline du Fort Saint-Elme à Collioure » qui est particulièrement vulnérable aux incendies. Ce phénomène est favorable aux milieux ouverts du plateau, riches en espèces patrimoniales

Le classement en L.151-19° a pour objet de garantir la protection de la crête

Localisation du site sur des photos obliques selon différents points de vue



Vue du site depuis le lotissement « Les portes de Vénus ».

3 - prescriptions sommaires

- Préservation de la végétation en place.
- Conserver les fenêtres visuelles sur la mer depuis le sentier pédestre

III – La Caserne de Taillefer

1 - Références cadastrales

Bâtiment situé sur la parcelle AO 239, en bordure Ouest de la Commune.

2 - Description

La Caserne Taillefer a été construite en 1885 pour loger les soldats chargés de la batterie du même nom au sommet, sur la commune de Collioure.

Ce bâtiment, à l'architecture typique, a perdu sa vocation militaire.

Port-Vendres batterie de Taillefer, 1885, et casernement de droite, 1885

Source : Photo prise à Collioure le 20 Mai 2010 (© *thierry llansades / Flickr*)

3 - prescriptions sommaires

Permettre la réhabilitation, avec une extension limitée à 20 m² de plancher, en évitant des travaux modificatifs qui compromettraient le caractère architectural du bâti : volumétrie, percements, traitement et aspect des façades.