



Janvier 2010

VENDRES



Plan Local d'Urbanisme *Règlement*

DOCUMENT N°3



Territoires et Paysages.

12, avenue d'Elne
66570 SAINT-NAZAIRE France
Tél : 0468801145 - Fax : 0468801144
Courriel : petiau@ecosys.tm.fr

CABINET D'AVOCATS
SELARI, GIL-CROS

7, Rue Levat
34000 MONTPELLIER
Tél : 04 67 12 83 83 - Fax : 04 67 12 83 84
Courriel : giljuris@wanadoo.fr

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

SOMMAIRE

Titre 1	Dispositions Générales	3
Titre 2	Dispositions applicables aux zones Urbaines	6
CHAPITRE 1 - ZONE UA		7
CHAPITRE 2 - ZONE UC		16
CHAPITRE 4 – ZONE UD		27
CHAPITRE 5 – ZONE UE		35
CHAPITRE 6 - ZONE UI		45
Titre 3	Dispositions applicables aux zones A Urbaniser	54
CHAPITRE 1 – ZONE 1AU		55
CHAPITRE 2 – ZONE 2AU		64
CHAPITRE 3 – ZONE 3AU		71
CHAPITRE 4 – ZONE 4AU		76
CHAPITRE 5 – ZONE 5AU		81
Titre 4	Dispositions applicables aux zones Agricoles	88
Titre 5	Dispositions applicables à la zone Naturelle et forestiere	95

Titre 1 Dispositions Générales



Article I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Article II. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

- 1) les articles « d'ordre public » R.111-2, R.111-3-2, R.111-14-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ;
- 2) La loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, et les articles L.146-1 et suivants ;
- 3) les articles L111-1-4, L.111-2, L.111-3 et L421-4 ;
- 4) les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe ;
- 5) les dispositions des règlements ou cahiers des charges de lotissements existants qui n'ont pas fait l'objet d'une procédure de modification de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme ;
- 6) les articles du Code de l'Urbanisme concernant les périmètres sensibles ;
- 7) la loi N°64-1246 du 16 décembre 1964 relative à la lutte contre les moustiques.

Article III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- 1) Les zones urbaines, dites zones U:
- 2) Les zones à urbaniser dites zones AU.
- 3) Les zones agricoles, dites zones A.
- 4) Les zones naturelles et forestières, dites zones N.

La délimitation des zones est reportée sur des documents graphiques en traits pointillés.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont consignés dans la liste annexée au Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article R. 123-24 du code de l'Urbanisme. Ils sont représentés aux plans de zonage par des croisillons et numérotés conformément à la légende.

CAS DES ZONES INONDABLES

Ces zones sont destinées à prévenir les risques de dommages que les inondations pourraient créer aux constructions et aux personnes qui les habitent.

Les règles liées aux zones inondables ainsi que leur délimitation sont indiquées sur les plans de zonages du PLU et annexe du présent règlement. Toute demande d'utiliser ou d'occuper le sol pourra être refusée sur la base de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

Article IV. ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Ces adaptations portent sur des prescriptions urbanistiques ou architecturales rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Article V. OUVRAGES ELECTRIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des ouvrages techniques d'intérêt général (par exemples pylônes électriques, relais hertziens ...) peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas les règles de la zone concernée.

Article VI. CLOTURES

Les clôtures doivent, par leurs dimensions et la nature des matériaux être en harmonie avec le caractère des immeubles avoisinants.

La hauteur et la nature des clôtures de parcelles situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet de prescriptions particulières en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

NOTA :

Dans chacune des zones U, AU, A, N en vertu de l'article L.123-21 du Code de l'Urbanisme, seules les prescriptions concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives et de celles concernant les secteurs constructibles de taille et de capacité d'accueil limitées des zones naturelles et forestières sont obligatoires.

Cependant et logiquement par rapport aux finalités mêmes du Plan Local d'Urbanisme, des dispositions particulières à chaque zone ont été établies concernant notamment les occupations et utilisations du sol admises et interdites dans la zone.

Un tableau synoptique inséré au début de chaque zone récapitule l'ensemble des dispositions applicables.

Titre 2 Dispositions applicables aux zones Urbaines

CHAPITRE 1 - ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre de l'agglomération. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses.

Les constructions, anciennes pour une bonne part, sont édifiées en ordre continu.

A noter que la totalité zone est comprise dans le site FR9101439 « Collines du Narbonnais » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation, et tout projet d'aménagement à l'intérieur de UA devra donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000.

A noter également que la totalité de la zone est soumise à la servitude de protection des monuments historiques, engendrant un périmètre de 500 mètres dans lequel toute modification est soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UA 1 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 2) les campings ;
- 3) les terrains de stationnement de caravanes ;
- 4) les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;

Article II. UA 2 OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UA 3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales désignées sur les plans.

VOIRIE

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article IV. UA 4 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article V. UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Article VI. UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots,
- lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Article VII. UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1) Sur une profondeur maximale de 15 m à partir de l'alignement les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

a) lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m.

Dans ce cas, les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m.

b) lorsque le projet de construction est voisin d'un bâtiment existant de valeur ou en bon état qui n'est pas contigu à la limite séparative.

2) Au-delà de cette profondeur de 15 m les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 4 m.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives :

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure à 4 m,
- si le projet de construction jouxte une construction de valeur ou en bon état,
- si plusieurs voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Article VIII. UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les façades de chacune d'elles soient séparées du bâtiment voisin par une distance au moins égale au tiers de la somme de leurs hauteurs totales respectives ($L = \frac{H1+H2}{3}$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4.00 m de hauteur totale.
En aucun cas la distance entre deux bâtiments situés sur un même fond ne peut être inférieure à 4 mètres.

Article IX. UA 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X. UA 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'au faîtage du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le nombre maximal de niveau, avec 11,50m à l'égout des toitures, est fixé à 3.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois $\frac{1}{2}$ la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Une tolérance de 1 mètre est admise lorsque la hauteur déterminée comme il est indiqué ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour conserver le caractère du vieux centre, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article XI. UA 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'aspect des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Volume

Il sera simple et autant que possible sans décrochement au plan, les annexes seront obligatoirement incorporées ou associés au volume principal.

Ouvertures

Les ouvertures seront sauf composition particulière, de proportions rectangulaires, plus hautes que larges, sans encadrement saillant. Elles seront équipées de volets bois extérieurs. Les pleins devront dominer les vides.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués tels que : carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

Article XII. UA 12 STATIONNEMENT

Les règles applicables sont celles définies par l'article L123-1-2 du Code de l'Urbanisme : Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Il est exigé :

- 1) Pour les constructions à usage d'habitation :
 - a) au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
 - b) au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
 - c) en référence à l'article L123-1-3, il ne peut-être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif social financé par un prêt aidé par l'Etat.
- 2) Pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- 3) Pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Article XIII. UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées par des espèces méditerranéennes.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une fraction d'îlots d'une superficie au moins égale à 2.000m², le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 2.50.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 2 - ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitation à faible densité composée de petits collectifs et d'individuels groupés ou isolés. La zone est divisée en secteurs qui sont divisés eux-mêmes en sous-secteurs et peuvent correspondre à un lotissement ou quartier :

- Le secteur UCa correspond à une première ceinture d'habitat à faible densité, pavillonnaire. Elle comprend 4 sous-secteurs UCa1 sur le village et un sur le littoral correspondant au lotissement de la Salicornière ; un sous-secteur UCa2 correspond au Collège. Un des sous-secteurs UCa1 englobe le camping municipal qui fera l'objet d'un programme de logement social (un peu plus de 10.000 m²).
- Le secteur UCb correspond à un habitat récent groupé, 2 ou 3 faces, organisé en ensemble de lotissements. Elle comprend 7 sous-secteurs : 2 UCb1, UCb2 (Près de l'église et non réalisé), UCb3 (lotissement de Tabarié) UCb4 (Parc de Venus), UCb5 (non réalisé) et UCb6 tous sur le village. Seuls le Parc de Venus, en cours de réalisation, le sous-secteur UCb6 ainsi que les futurs lotissements sur les sous-secteurs UCb2 et UCb5, ont et auront respectivement un règlement de lotissement à la place du règlement du PLU.
- Le secteur UCc correspond principalement au « versant de l'aqueduc » avec des constructions récentes très peu denses, 4 faces sur grands terrains et aménagé sans opérations d'ensemble. Le secteur comprend 6 sous-secteurs dont 1, UCc6 non réalisés, et tous sur le village.

A noter qu'une partie de la zone est comprise dans le site FR9101439 « Collines du Narbonnais » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation, et tout projet d'aménagement à l'intérieur de UC devra donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UC 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant ;
- 2) les campings ;
- 3) les terrains de stationnement de caravanes ;
- 4) les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- 6) les opérations individuelles sur les sous-secteurs UCb2, UCb4, UCb5 et UCc5.

Article II. UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) les constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement ;
- 2) les opérations d'aménagement d'ensembles (telles que le lotissement, groupes d'habitation, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée) à dominante d'habitat. Ces opérations doivent être correctement desservies ;
- 3) les aires de jeux et de sport ouvertes au public ;
- 4) les aires de stationnement ouvertes au public ;
- 5) les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, d'équipement collectif, de commerce correctement desservies par la voirie et l'ensemble des réseaux ;
- 6) l'extension mesurée des bâtiments existants ;
- 7) les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures ;
- 8) les établissements publics

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales désignées sur les plans.

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent être au moins égales à 5 mètres.

Article IV. UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public recueillant les eaux pluviales présentant des caractéristiques suffisantes.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

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

Article V. UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

Article VI. UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de groupes d'habitations.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article VII. UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération,
- lorsque la construction ne dépasse pas 4.00 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article VIII. UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H$).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article IX. UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

- En sous-secteurs UCa1 et UCc4, le nombre maximal de niveaux est fixé à R+2, avec 8.50 m à l'égout des toitures.
- En sous-secteurs UCb1, UCb3, UCb4, et UCa2, le nombre maximal de niveaux est fixé à R+3, avec 11,50m à l'égout des toitures.
- En sous-secteurs UCb5 et UCb6 le nombre maximal de niveaux est fixé à R+1, avec 8,50m à l'égout des toitures.
- En sous-secteurs UCb2, UCc1, UCc3 et UCc5, le nombre maximal de niveaux est fixé à R+1, avec 6 m à l'égout des toitures.
- En sous-secteur UCc2 la hauteur totale des constructions est limitée à 4,50m à l'égout des toitures.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XI. UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'arrêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Parements

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés

Clôtures

En limite séparative, les clôtures pleines ne devront pas excéder une hauteur de 1.90 m.

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture, grillage ou dispositif à claire voie compris, ne devra pas excéder 1.80 m et être achevés (peint, crépis, ...).

Volume

Il sera simple et autant que possible sans décrochement au plan, les annexes seront obligatoirement incorporées ou associés au volume principal.

Ouvertures

Les ouvertures seront sauf composition particulière, de proportions rectangulaires, plus hautes que larges, sans encadrement saillant. Les pleins devront dominer les vides.

Toitures

En sous-secteurs UCb2 et UCc1, le faîtage des toitures du corps principal des constructions sera parallèle aux courbes de niveaux

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XII. UC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Pour les lotissements, il est exigé deux emplacements par lot dont un ouvert sur la voie ouverte à la circulation publique. Pour les logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les établissements d'enseignement du premier degré il est exigé une place de stationnement par classe ; pour ceux du second degré il est exigé 2 places de stationnement par classe. Tous doivent également comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XIII. UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le sous-secteur UCc2, afin de ne pas endommager l'aqueduc romain, aucune plantation de haute tige ne devra être effectuée à moins de 3 mètres de l'axe de cet aqueduc.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UC 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à :

- 0,60 pour les sous-secteurs UCc2, UCc3 et UCc5
- 0,50 pour le secteur UCa1 et les sous-secteurs UCb1, UCb5 et UCb6
- 0,30 pour les sous-secteurs UCb3, UCb4 et UCc4
- 0,35 pour les sous-secteurs UCb2 et UCc1

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

CHAPITRE 4 – ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

UD est une zone spécialisée d'hébergements de loisirs (campings et d'équipements sportifs ou de loisirs) sur le littoral constituant des enclaves sociologiquement autonomes notamment sur le littoral.

L'urbanisation est dense dans le secteur UDa (PRL Horizon Bleu), au contraire de UDb qui accueille des résidences de tourisme ou hôtelières.

A noter que le secteur UDb est en partie concernée par le risque inondation d'aléa indifférencié (Ri3) par submersion marine qui correspond à l'urbanisation existante. La partie restante du secteur au Nord-Ouest de la route, est insérée entre les agglomérations littorales de Vendres et Valras.

A noter qu'une partie de la zone UD est comprise dans la Zone de Protection Spéciale FR9110108 « Basse-plaine de l'Aude » et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de UD devront donc respecter les objectifs de gestion de ce site Natura 2000.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UD 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

1. les constructions à usage industriel
2. les entrepôts commerciaux, agricoles ou de stationnement de véhicules et de caravanes
3. les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations
4. les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement de la zone
5. les lotissements
6. les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone

Article II. UD 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol ci-après :

1. En sous-secteur UDa :
 - les parcs résidentiels de loisirs
 - les équipements sportifs, de loisirs et d'animation
 - les constructions et les installations nécessaires à leur bon fonctionnement
2. En sous-secteur UDb :
 - les constructions à usage hôtelier
 - les constructions à usage et d'équipements collectifs
 - les terrains de camping et de caravaning
 - les parcs résidentiels de loisirs dans le cadre d'une opération d'ensemble
 - les résidences de loisirs
 - les installations classées
 - les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de tourisme, le commerce, l'artisanat ou les services

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont admis sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone, dans la mesure où ils ne modifient pas de manière sensible l'aspect naturel du paysage ou sous réserve qu'ils soient destinés à l'aménagement du cours de l'Aude, de son débouché en mer, des aménagements périphériques à l'Etang de Vendres et de son chenal de jonction à l'Aude.
- Les installations classées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UD 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur des routes nationales et routes départementales

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importantes. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

VOIRIE

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civil, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article IV. UD 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nécessaire à l'hébergement de loisirs doit être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service public d'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V. UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

Dans le sous-secteur UDb, les divisions de terrain ne doivent pas être inférieures à 300 m².

Article VI. UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de :

- 10 m par rapport à l'axe des voies

Article VII. UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Sans objet.

Article VIII. UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

Article IX. UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

La hauteur totale des constructions est fixée à 8.50m à l'égout des toitures soit R+1.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Article XI. UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

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

Parements

Sans objet.

Clôtures

Les clôtures doivent être achevées et crépies.

Volume

Sans objet.

Ouvertures

Sans objet.

Toitures

Sans objet.

Article XII. UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être prévu en dehors des espaces publics.

Article XIII. UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UD 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,20.

CHAPITRE 5 – ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée à dominante d'activités industrielles et commerciales et agricole.

Elle est divisée en quatre secteurs :

- UEa concerne le secteur de Via Europa, il est divisé en trois sous-secteurs : UEa1 concerne le lotissement de Via Europa Ouest, UEa2 concerne le lotissement de Via Europa Est et UEa3 concerne la zone Sud Europe La Galiberte. Il est rappelé que pour chacun de ces sous-secteurs le règlement des lotissements s'appliquent plus précisément.
- UEb concerne la zone artisanale les Vignes grandes à l'Est du village.
- UEc est destiné aux activités conchylicoles et portuaires. Dans cette zone tout projet d'aménagement doit être impérativement conforme à la loi n°86-2 du 3 Janvier 1986 dite loi « littoral » et au décret n°89-694 du 20 Septembre 1989 :
 1. l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches des rivages intérieurs doit être justifiée selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
 2. en dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande de 100 mètres à compter de la limite haute du rivage.
- UEd est destiné à l'implantation de hangars agricoles avec habitations possibles

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. UE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

1. En secteurs UEa, UEb et UEd, les constructions à usage d'habitation non directement liées au fonctionnement de la zone, les terrains de campings et de caravanes, parcs résidentiels de loisirs, les carrières, et les activités produisant des rejets liquides, lorsque le réseau d'assainissement n'existe pas.
2. En secteur UEc les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, de stationnement des véhicules en dehors des aires aménagées, les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations, les lotissements, les constructions à usage d'habitation et les carrières.

Article II. UE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol ci-après :

1. Dans les secteurs UEa et UEb
 - l'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que les adjonctions effectuées ne dépassent pas 40 m² et ne conduisent pas à créer de logements supplémentaires,
 - les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures et de superstructures notamment dédiés à la production d'énergies renouvelables,
 - les constructions à usage industriel, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, d'entrepôts commerciaux, les installations classées et les lotissements à usage d'activités sous réserve des conditions fixées ci-après,
 - les constructions à usage hôtelier, de bureaux, de services et d'animation liées à la zone sous réserve des conditions fixées ci-après,
 - les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées ci-après,
 - les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation du service public autoroutier (ex : équipements liés au recueil et au traitement des eaux pluviales).
2. Dans le secteur UEc

Seuls les installations, constructions, équipements, zone technique, liés aux activités conchylicoles, portuaire ou de plaisance sont autorisés ainsi que les aires de stationnement.
3. Dans le secteur UEd

Seuls les hangars agricoles et les logements de fonction des exploitants sont autorisés.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

1. Dans les secteurs UEa, UEb

- les constructions à usage industriel, commercial, hôtelier et de bureau, les installations classées et les lotissements ne sont admis que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un schéma cohérent d'aménagement de la zone.
- Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

2. Dans le secteur UEc

Dans les espaces et milieux à préserver, après enquête publique des aménagements légers peuvent être implantés. Il s'agit notamment :

- des chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile.
- des travaux liés à la conservation ou la protection des espaces (stabilisation de dunes...)
- des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles.

3. Dans le secteur UEd

- les constructions d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient :
 - o destinées au logement de l'exploitant ou de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage de l'exploitation,
 - o utilisées simultanément à l'exploitation à laquelle elles sont liées,
 - o aménagées au-dessus du local professionnel et dans le même volume ou accolés à celui-ci à l'arrière ou sur le côté, afin de n'en être jamais dissociées
 - o respectueuses d'un style d'architecture contemporain se rapprochant le plus possible de celui du bâtiment d'exploitation
 - o totalement différenciable du style néo-traditionnel de l'habitation classique de lotissement ou de celui de l'habitat ancien présent sur la commune.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Par rapport aux aménagements extérieurs des parcelles, les accès doivent être aménagés de façon à éviter les dispositifs d'assainissement autonomes.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès direct sur les routes nationales et chemins départementaux.

Les opérations doivent être conçues de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune autre solution n'est possible, la voirie de l'opération peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les opérations importantes (R.111-14). Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

VOIRIE

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc....

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir, elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Article IV. UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

Les parcelles concernées doivent être desservies par des dispositifs autonomes conformes aux prescriptions du règlement sanitaire départemental et agréé par le service public d'assainissement non collectif.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sur l'ensemble du secteur UE, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 40 m de l'axe des autoroutes,
- 30 m de l'axe des voies express,
- 20 m de l'axe des voies à grande circulation,
- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 3 m de l'alignement des autres voies publiques soit 10 m de l'axe.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

1. En secteur UEb, le recul minimal est de :
 - 15 m par rapport à l'axe des voies pour les bâtiments à usage d'habitation
 - 3 m par rapport à l'axe des voies pour les autres bâtiments.
2. En secteur UEc, le recul minimal des bâtiments est de 3 m par rapport à l'axe des voies

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- lorsqu'il s'agit de bâtiments de ramassage des ordures.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Dans le cas des établissements publics, une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article VII. UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres. Cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article VIII. UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

Article IX. UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Uniquement pour le secteur UEd, l'emprise au sol doit être inférieure ou égale à 0.2.

Article X. UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

- Dans le secteur UEa1 la hauteur totale des constructions est fixée à 15 m à l'égout des toitures soit R+2.
- Dans le secteur UEa2 la hauteur totale des constructions est fixée à 12 m à l'égout des toitures soit R+2.
- Dans le secteur UEa3 la hauteur totale des constructions est fixée à 12 m à l'égout des toitures soit R+2. La hauteur totale des constructions situées dans le lot 1 est fixée à 8.5 m soit R+1.
- Dans le secteur UEb et UEd la hauteur totale des constructions est fixée à 10 m à l'égout des toitures soit R+1.
- Dans le secteur UEc la hauteur totale des constructions est fixée à 8.5 m à l'égout des toitures soit R+1.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article XI. UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

- Dans le secteur UEa, UEb et UEd, toute opération devra être réalisée avec une recherche d'homogénéité en matière d'alignement de bâtiments, de clôtures et de plantations, notamment sur la façade des routes départementales et voies express.
- Dans le secteur UEc, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Clôture en secteur UEc

En limite séparative, les clôtures pleines ne devront pas excéder une hauteur de 1.90m.

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture ne devra pas excéder 0.80.

Celui-ci pourra être surmonté d'un grillage ou dispositif à claire voie, la hauteur totale n'excédant pas 1.80m.

Article XII. UE 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

- Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour deux emplois.
- Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui de visiteurs, et les surfaces nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.
- En secteur UEd, pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé autant de places de stationnement que d'unités de logements.

Article XIII. UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement et de stockage ou de dépôts temporaires doivent être plantées ou délimités sur au moins les côtés visibles de l'espace public par une bande de plantations large de 2,5 m (haies vives dans laquelle vient s'inscrire des arbres caducs de moyen ou haut jet à 2 mètres de la limite parcellaire).

Le stationnement est organisé au bord de la limite parcellaire.

Les lieux de stockage ou de dépôts temporaires sont aménagés à l'arrière des bâtiments ou sur un des côtés de la parcelle, en aucun cas en façade par des espèces méditerranéennes.

Les haies sont composées de plusieurs essences.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,10 pour les habitations sur les secteurs UEa, UEb et UEd où elles sont autorisées sous conditions.

Sans objet pour le secteur UEc.

Dans le cas des établissements publics, une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

CHAPITRE 6 - ZONE Ui

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitation à faible densité composée d'individuels isolés, située en bas du village et concernée par le risque inondation d'aléa modéré (Ri2).

La zone comprend un sous-secteur Uip en bordure d'étang où la hauteur des constructions est limitée à 4 mètres à l'égout des toits avec un plancher à 0,8m.

A noter qu'une partie de la zone est comprise dans le site FR9101439 « Collines du Narbonnais » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation, et tout projet d'aménagement à l'intérieur de Ui devra donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. Ui 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- 2) les campings ;
- 3) les terrains de stationnement de caravanes ;
- 4) les parcs résidentiels de loisirs ;
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- 6) Les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros œuvre a été endommagé par une crue, la création et l'extension des sous-sols, les stockages nouveaux de véhicules, les ouvertures en dessous de la crue de référence qui ne sont pas strictement nécessaires aux accès des bâtiments.

Article II. Ui 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement **au-delà d'une bande de 7 m à partir de la crête des berges des cours d'eau**:

- 1) Pour les bâtiments existants, quelle que soit la nature de leur occupation actuelle, sont admis :
 - Les **travaux d'entretien et de gestion courants** des bâtiments notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent les risques ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
 - La **reconstruction de bâtiments sinistrés** dans les cinq ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité (cote planchers identique à bâtiments neufs, orientation, moindre accueil, ...). La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.
- 2) Les constructions nouvelles ainsi que les extensions sous réserve que le niveau des planchers respecte le niveau indiqué à l'article 10.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. U1 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales désignées sur les plans.

VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Article IV. U1 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public recueillant les eaux pluviales présentant des caractéristiques suffisantes.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Dans toute la mesure du possible, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain, sinon l'installation doit être la plus discrète possible.

Article V.Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

Article VI. Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de groupes d'habitations.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article VII. Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- dans les lotissements et groupes d'habitations à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisé l'opération,
- lorsque la construction ne dépasse pas 4.00 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article VIII. Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de manière telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur totale de la construction la plus élevée ($L = H$).

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture ($L=H/2$).

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

Dans tous les cas, la distance entre deux bâtiments situés sur un même fonds ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article IX. Ui 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.Ui 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur totale

Le nombre maximal de niveaux est fixé à R+2, avec 8.50 m à l'égout des toitures et rez-de-chaussée avec 4 m à l'égout des toitures pour le sous-secteur UEip.

Hauteur de plancher

La hauteur de plancher est fixée à 0,8 m minimum pour le sous-secteur UEip.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XI. Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'arrêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Parements

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés

Clôtures

En limite séparative, les clôtures pleines ne devront pas excéder une hauteur de 1.90 m.

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture, grillage ou dispositif à claire voie compris, ne devra pas excéder 1.80 m et être achevés (peint, crépis, ...).

Volume

Il sera simple et autant que possible sans décrochement au plan, les annexes seront obligatoirement incorporées ou associés au volume principal.

Ouvertures

Les ouvertures seront sauf composition particulière, de proportions rectangulaires, plus hautes que larges, sans encadrement saillant. Les pleins devront dominer les vides.

Toitures

Sans objet

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XII. Ui 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Pour les lotissements, il est exigé deux emplacements par lot dont un ouvert sur la voie ouverte à la circulation publique. Pour les logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les établissements d'enseignement du premier degré il est exigé une place de stationnement par classe ; pour ceux du second degré il est exigé 2 places de stationnement par classe. Tous doivent également comporter une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XIII. Ui 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le sous-secteur UCc2, afin de ne pas endommager l'aqueduc romain, aucune plantation de haute tige ne devra être effectuée à moins de 3 mètres de l'axe de cet aqueduc.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. U14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,50.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Titre 3 Dispositions applicables aux zones A Urbaniser

Dans toutes les zones A Urbaniser sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CHAPITRE 1 – ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée à court terme dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble à des fins principales d'habitat pouvant aussi recevoir des bâtiments et (ou) équipements de services publics, réduite à un seul secteur (Sainte-Rose) au Nord-Est du village près du Collège opérant la transition entre le secteur UCb1 et le collège.

Les voies publiques et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter dans leur ensemble. Les constructions ne peuvent y être autorisées que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 1AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant ;
- 2) les campings
- 3) les terrains de stationnement de caravanes
- 4) les parcs résidentiels de loisirs
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 6) les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- 7) les opérations individuelles.

Article II. 1AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) les constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement
- 2) Les opérations d'aménagement d'ensembles (telles que le lotissement, groupes d'habitation, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée) à dominante d'habitat. Ces opérations doivent être correctement desservies.
- 3) les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- 4) les aires de stationnement ouvertes au public
- 5) les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, d'équipement collectif, de commerce correctement desservies par la voirie et l'ensemble des réseaux
- 6) l'extension mesurée des bâtiments existants
- 7) les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- 8) les établissements publics

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 1AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales désignées sur les plans.

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent être au moins égales à 5 mètres.

Article IV. 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public recueillant les eaux pluviales présentant des caractéristiques suffisantes.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain,

Article V.1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les divisions de terrains ne doivent pas aboutir à créer des délaissés inconstructibles sauf s'ils doivent être rattachés aux propriétés riveraines.

Les divisions de terrain doivent aboutir à créer des parcelles de formes simples. Elles ne doivent en aucun cas aboutir à des délaissés inconstructibles.

Article VI. 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- lorsqu'il s'agit de la réalisation de groupes d'habitations.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Article VII. 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives excepté à l'arrière de la parcelle où une distance de 3 mètres doit être respectées dans les cas suivants :

- lorsque la construction ne dépasse pas 4.00 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article VIII. 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article IX. 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est de 6 m à l'égout des toitures soit R+1.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XI. 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'arrêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

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

Parements

Sont interdites les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux fabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés

Clôtures

En limite séparative, les clôtures pleines ne devront pas excéder une hauteur de 1.90 m.

En limite d'emprises publiques, la hauteur des murs de clôture, grillage ou dispositif à claire voie compris, ne devra pas excéder 1.80 m et être achevés (peint, crépis, ...).

Volume

Il sera simple et autant que possible sans décrochement au plan, les annexes seront obligatoirement incorporées ou associés au volume principal.

Ouvertures

Les ouvertures seront sauf composition particulière, de proportions rectangulaires, plus hautes que larges, sans encadrement saillant. Les pleins devront dominer les vides.

Toitures

Le faîtage des toitures du corps principal des constructions est perpendiculaire (ou parallèle) à la voie publique.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article XII. 1AU 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement. Pour les lotissements, il est exigé deux emplacements par lot dont un ouvert sur la voie ouverte à la circulation publique. Pour les logements locatifs sociaux financés par un prêt aidé par l'Etat, il est exigé une place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux y compris les bâtiments publics il est exigé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique.

Article XIII. 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,30.

CHAPITRE 2 – ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à être urbanisée après initiative publique soit de création d'une Zone d'Aménagement Concertée, soit après une modification ou une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme. à dominante d'habitat pouvant aussi recevoir des bâtiments et (ou) équipements de services publics.

Elle comprend 4 sous-secteurs : La Roque, Moulin à vent, chemin de Serignan et Pech pendies, entourant le village.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 2AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

- 1) les installations classées pour la protection de l'environnement hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article suivant
- 2) les campings
- 3) les terrains de stationnement de caravanes
- 4) les parcs résidentiels de loisirs
- 5) les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
- 6) les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
- 7) les opérations individuelles.

Article II. 2AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- 1) les constructions à usage d'habitations, de commerces, de services, de bureaux et d'activités non soumises à la législation pour la protection de l'environnement ;
- 2) Les opérations d'aménagement d'ensembles (telles que le lotissement, groupes d'habitation, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée) à dominante d'habitat. Ces opérations doivent être correctement desservies.
- 3) les aires de jeux et de sport ouvertes au public
- 4) les aires de stationnement ouvertes au public
- 5) les constructions à usage d'hôtellerie, de restauration, d'équipement collectif, de commerce correctement desservies par la voirie et l'ensemble des réseaux
- 6) l'extension mesurée des bâtiments existants
- 7) les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures
- 8) les établissements publics

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 2AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections de routes nationales ou de routes départementales désignées sur les plans.

Les lotissements et groupes d'habitations doivent être conçus de manière à éviter les accès particuliers sur la voie bordée d'arbres. Si aucune solution n'est possible, la voirie du lotissement ou du groupe d'habitations peut être raccordée à la voie bordée d'arbres par un carrefour unique, exceptionnellement par deux carrefours pour les lotissements et groupes d'habitations importants. Ces carrefours doivent être localisés de manière à éviter l'abattage d'arbres. En cas d'impossibilité, l'accord de la Commission des Sites sur les abattages indispensables doit être recueilli préalablement au dépôt de la demande de lotissement ou de permis de construire.

VOIRIE

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 50 logements et leur longueur peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et doivent être au moins égales à 5 mètres.

Article IV. 2AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public recueillant les eaux pluviales présentant des caractéristiques suffisantes.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain,

Article V.2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article VI. 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de 3 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites ; dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- lorsque le terrain a une façade sur une rue au moins égale à 20 m,
- lorsqu'il s'agit de la réalisation de groupes d'habitations.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Article VII. 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la construction ne dépasse pas 4.00 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique,
- lorsque les propriétaires voisins s'entendent pour réaliser simultanément un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.

Dans le cas des établissements publics une dérogation à tout ou partie des règles mentionnées ci-dessus pourra être envisagée.

Article VIII. 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article IX. 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article XI. 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

Article XII. 2AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

Article XIII. 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 3 – ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée prévue pour l'extension de Via Europa à dominante d'activités industrielles, et commerciales au Nord de la Commune, destinée à être urbanisée après initiative publique de modification dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concertée.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 3AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tant que la modification du PLU ne sera pas réalisée dans le cadre d'un projet de Zone d'Aménagement Concertée, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, exceptées :

1. les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures,
2. Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Article II. 3AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 3AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

Article IV. 3AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

Article V.3AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. 3AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 100 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses, des déviations
- 75 m de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation

Ces règles d'implantation pouvant être différentes lorsqu'une étude justifie, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

- 10 m de l'axe des routes départementales,
- 3 m de l'alignement des autres voies publiques soit 10 m de l'axe.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature

Article VII. 3AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article VIII. 3AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article IX. 3AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.3AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article XI. 3AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

Article XII. 3AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. 3AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 4 – ZONE 4AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone spécialisée d'hébergements de loisirs: Forum comprenant essentiellement des bâtiments et équipements de services publics, destinée à être urbanisée après initiative publique soit de création d'une Zone d'Aménagement Concertée, soit après une modification ou une révision simplifiée du Plan Local d'Urbanisme.

Tout projet d'aménagement touristique devra être conforme impérativement à la loi n°86-2 du 3 Janvier 1986 dite loi « littoral » et au décret n°89-694 du 20 Septembre 1989.

Le projet de Forum devra être soumis, entre autres, à la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysage et des sites, et motivé au regard des critères de tailles, d'activités, d'intégration à l'environnement notamment.

Les voies et réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à y implanter dans leur ensemble.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 4AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols suivantes sont interdites :

1. les constructions à usage industriel
2. les entrepôts commerciaux, agricoles ou de stationnement de véhicules et de caravanes
3. les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations
4. les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone
5. les divers modes d'occupation des sols prévus aux articles R 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, à l'exception de ceux visés à l'article suivant
6. les campings
7. les terrains de stationnement de caravanes

Article II. 4AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol ci-après :

1. les opérations d'aménagement d'ensemble intégrées à l'environnement et répondant à une Haute Qualité Environnementale à usage d'habitation, d'hôtellerie, de restauration, d'équipement collectif, de commerce correctement desservies par la voirie et l'ensemble des réseaux
2. les équipements sportifs, de loisirs et d'animation, les constructions dont les habitations et les installations nécessaires à leur bon fonctionnement ou leur surveillance.
3. les aires de stationnement ouvertes au public
4. l'extension mesurée des bâtiments existants
5. les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 4AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article IV. 4AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

Lorsque le réseau public d'assainissement existe, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, toute construction ou installation nécessaire à l'hébergement de loisirs doit être assainie suivant un dispositif conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service public d'assainissement non collectif tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.4AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article VI. 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà de la marge de reculement de 3 m de l'alignement des voies publiques soit 10 m de l'axe.

Les équipements d'infrastructures peuvent être implantés différemment suivant leur nature

Article VII. 4AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 4 mètres.

Toutefois, cette distance peut être supprimée lorsque des mesures sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs, coupe-feu).

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article VIII. 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article IX. 4AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article X.4AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article XI. 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet

Article XII. 4AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

Article XIII. 4AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. 4AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE 5 – ZONE 5AU

CARACTERE DE LA ZONE

Tout projet d'aménagement touristique devra être conforme impérativement à la loi n°86-2 du 3 Janvier 1986 dite loi « littoral » et au décret n°89-694 du 20 Septembre 1989.

Il s'agit d'une zone spécialisée consacrée aux activités conchylicoles ou portuaires comprenant essentiellement des bâtiments et équipements de services publics intéressant l'aménagement d'un pôle d'accueil et d'accès au port avec la requalification des rives de l'Aude.

La zone est inondable et seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises. Par conséquent, le projet d'aménagement devra démontrer que les dispositions envisagées de protection contre les inondations dans le cadre de l'urbanisation prévue n'aggravent pas les conditions d'écoulement des crues, ne risquent pas de mettre en danger la vie des personnes ou d'entraîner la destruction de biens, et sont compatibles avec le programme d'intérêt général prescrit.

Une partie de la zone est comprise dans le site FR9101436 « Cours inférieur de l'Aude » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation, et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de la zone devront donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000.

Une partie de la zone est aussi comprise dans la Zone de Protection Spéciale FR9110108 « Basse-plaine de l'Aude » et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de la zone devront donc respecter les objectifs de gestion de ce site Natura 2000.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

A titre d'information, les clôtures, les installations et travaux divers, les démolitions, les coupes et abattages d'arbres et les défrichements sont soumis à autorisation ou à déclaration.

Article I. 5AU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment :

Les constructions à usage industriel, d'entrepôts commerciaux, agricole, de stationnement des véhicules en dehors des aires aménagées, les installations classées incompatibles avec la proximité d'habitations, les lotissements, les constructions à usage d'habitation et les carrières.

Article II. 5AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

La zone est inondable et seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être admises.

Ne sont admises que les occupations ou utilisations du sol ci-après :

Seuls les installations, constructions, équipements, zone technique liés à l'activité portuaire et conchylicole sont autorisés.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions :

1. les constructions à usage industriel, commercial, ne sont admis que si l'opération s'intègre de manière satisfaisante dans un schéma cohérent d'aménagement de la zone.
2. Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans les espaces et milieux à préserver, après enquête publique des aménagements légers peuvent être implantés. Il s'agit notamment :

- des chemins piétonniers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition qu'ils soient nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces.
- des installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile.
- des travaux liés à la conservation ou la protection des espaces (stabilisation de dunes...)
- des aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, de pêche et cultures marines ou lacustres, conchylicoles.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. 5AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article IV. 5AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant. En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

ASSAINISSEMENT

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

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions législatives en vigueur.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

ELECTRICITE – TELEPHONE- TELEDISTRIBUTION

Les branchements électriques téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article V.5AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. 5AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul minimal est de :

- 3 m par rapport à l'alignement et de 15 m par rapport à l'axe de la voie

Toutefois, les implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état et sous réserve qu'elle présente une unité architecturale avec celle-ci
- lorsqu'il s'agit d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées
- lorsqu'il s'agit de bâtiments de ramassage des ordures.

A l'intersection de deux ou plusieurs voies, la zone *non aedificandi* située entre deux voies adjacentes est déterminée par un plan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zone *non aedificandi* adjacentes mesurent 5 mètres.

Article VII. 5AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et ne jamais être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la construction ne dépasse pas 4.00 m de hauteur totale et 10 m de longueur mesurée le long de la limite séparative,
- lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment de gabarit sensiblement identique.

Les équipements techniques d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur caractère.

Article VIII. 5AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article IX. 5AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.5AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

- La hauteur totale des constructions est fixée à 10 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère des bâtiments.

Dans le cas de la Capitainerie, une dérogation à la règle mentionnée ci-dessus sera appliquée en fonction des besoins techniques et architecturaux propres à ce bâtiment.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article XI. 5AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

Article XII. 5AU 12 – STATIONNEMENT

Sans objet.

Article XIII. 3AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. 5AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 4 Dispositions applicables aux zones Agricoles

Dans toutes les zones A sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle concerne donc à la fois les terres agricoles effectivement cultivées mais aussi les terres non cultivées et cultivables, qui pourrait présenter un intérêt agronomique, biologique ou économique.

A noter qu'une partie de la zone est comprise dans le site FR9101439 « Collines du Narbonnais » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation, et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de la zone A devront donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000. La zone A comprend également l'intégralité du site FR9101431 « Mare du plateau de Vendres », zone humide de haute valeur écologique qu'il convient de préserver de tout impact qui porterait atteinte à son fonctionnement.

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. A 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites notamment les lotissements, les campings, les caravanes, les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles ».

Article II. A 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole (*art R.123-7 du Code de l'urbanisme*)

Sont uniquement admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

- l'extension mesurée des bâtiments existants, dans la limite de 30 % de la surface hors œuvre nette existante et sans changement de destination
- les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires aux besoins de l'activité agricole,
- les habitations, directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité agricole et qu'elle ne puisse, après leur construction, être disjointe de l'exploitation ; constructions qui doivent être en continuité ou par aménagement ou extensions des bâtiments existants,
- les installations et dépôts, classés ou non, directement liés à l'activité agricole
- le camping à la ferme, les gîtes ruraux aménagés en annexe ou en extension du corps d'habitation de l'exploitation, les aires naturelles de camping,
- les terrassements et affouillements nécessaires à l'exploitation agricole ainsi que ceux destinés à l'aménagement du cours de l'Aude, de son débouché en mer, des aménagements périphériques à l'Etang de Vendres et de son chenal de jonction de l'Aude
- les stations services et les dépôts d'hydrocarbures correspondants
- les équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques qui y sont liés
- les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation du service public autoroutier (ex : ouvrages nécessaires au recueil et au traitement des eaux pluviales).
- Reconstruction des bâtiments détruits après sinistre
- Restauration des bâtiments, agricoles ou non, présentant un intérêt architectural ou patrimonial
- les constructions, les installations, les aménagements et les dépôts nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation, la gestion et l'entretien du Domaine Public Autoroutier et du Domaine Public Autoroutier Concédé (DPAC) pour une bande de terrain de 20 mètres de chaque côté de l'autoroute A9.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article IV. A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet

Article V.A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Article VI. A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet

Article VII. A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet

Article VIII. A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

Article IX. A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article X.A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

Article XI. A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et autres modes d'occupations du sol ne doivent pas par leur aspect extérieur porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage.

Les constructions doivent être respectueuses d'un style d'architecture traditionnelle agricole (mas), en harmonie avec le bâtiment d'exploitation et totalement différenciable du style néo-traditionnel de l'habitation classique de lotissement.

Article XII. A 12 – STATIONNEMENT

Sans objet

Article XIII. A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Titre 5 Dispositions applicables à la zone Naturelle et forestiere

Dans toutes les zones Naturelles et forestières sont autorisées la confortation et l'amélioration des constructions existantes, ainsi que la reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre à condition que la destination et l'affectation du bâtiment ne soient pas changées.

Les agrandissements d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti existant.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone vise à la protection de certains secteurs du territoire communal en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intégration, ou de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N comprend 5 secteurs :

- 1N de protection intégrale
- 2N d'hébergement de loisirs sur le littoral.
- Nc pouvant accueillir l'exploitation de carrières
- Nh d'hébergement de loisirs en zone A mais réduite à deux sous-secteurs qui ne peut être assimilé à un micro zonage.
- NI correspondant à la bande des 100 m de la loi littoral élargie à la sansouire du littoral appelée localement « souillère » et à l'instauration de coupures d'urbanisation.

Le secteur 1N protège l'étang de Vendres et ses abords. Ce secteur est divisé en un sous-secteur 1Na pour la rive Nord-Est de l'étang et un sous-secteur particulièrement restrictif pour la protection de l'étang et des zones humides périphériques : 1Nb.

La totalité de 1Na est comprise dans le site FR9101439 « Collines du Narbonnais » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation, et tout projet d'aménagement à l'intérieur de 1Na devra donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000.

1Nb est entièrement concernée par la Zone de Protection Spéciale FR9110108 « Basse-plaine de l'Aude » et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de 1Nb devront donc respecter les objectifs de gestion de ce site Natura 2000. 1Nb est également entièrement concernée par le site FR9101435 « Basse-plaine de l'Aude » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche ce site deviendra donc une Zone Spéciale de Conservation, et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de 1Nb devront donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000.

Le secteur 2N délimite un espace naturel d'hébergement de loisirs, déjà en parti construit et siège du Domaine agricole et de loisirs de la Yole. Ce secteur peut accueillir des aménagements légers destinés à la valorisation des hébergements de loisirs et à l'accueil du public.

Le secteur Nc correspond en partie à l'ancien secteur Am du POS pouvant accueillir l'exploitation de carrières.

Le secteur Nh comprend 2 sous-secteurs :

- Nh1 est le sous-secteur qui correspond à la discothèque existante Las Copas.
- Nh2 correspond au Domaine agricole et de Loisirs de La Vidalle.

Le secteur NI correspond à la bande inconstructible des 100 mètres mesurée depuis la limite haute du rivage, en application de la « Loi Littoral » n°86-2 du 3 Janvier 1986 et élargie à la sansouire du littoral appelée localement « souillère », à l'instauration de coupures d'urbanisation et au territoire en mer jusqu'à 12 miles nautiques.

Le territoire en mer distingue :

- Une partie réservée à la plage et aux concessions vers la mer, entre la bande littorale définie à partir de la limite des plus hautes eaux et le trait de côte.
- Une bande de 300 mètres réservée aux activités de baignades et de pêches.
- Vient ensuite la zone en mer jusqu'à 12 miles nautiques et de protection intégrale.

A noter que ce secteur est en partie en aléa indifférencié risque d'inondation par submersion marine où toute création nouvelle, extension et augmentation de capacité de camping est interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.

A noter que ce secteur est en partie concerné par la Zone de Protection Spéciale FR9110108 « Basse-plaine de l'Aude » et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de NI devront donc respecter les objectifs de gestion de ce site Natura 2000.

NI est également en partie concernée par les sites FR9101435 « Basse-plaine de l'Aude » et FR9101436 « Cours inférieur de l'Aude » proposé à l'inventaire des sites d'intérêt communautaire. Dans un futur proche, ces sites deviendront donc une Zone Spéciale de Conservation, et toute utilisation ainsi que tout projet d'aménagement à l'intérieur de NI devront donc respecter les principes de gestion du réseau Natura 2000

1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
3	ACCES ET VOIRIE
4	DESSERTE PAR LES RESEAUX
5	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
6	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
7	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
8	IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX AUTRES BATIMENTS D'UN MEME TERRAIN
9	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
10	HAUTEUR MAXIMUMALE DES CONSTRUCTIONS
11	ASPECT EXTERIEUR
12	STATIONNEMENT
13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
14	COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DE SOL

Article I. N 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites et notamment les lotissements, les campings, les caravanes et PRL en secteurs 1N et NI. Sont également interdites les créations, extensions et augmentations de capacité des campings et PRL sauf en secteur 2N.

Article II. N 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont uniquement admises les occupations ou utilisations du sol ci-après :

1. L'extension mesurée des bâtiments existants, au regard de leur emprise au sol et leur implantation dans le site et dans tout les cas inférieure ou égale à 100% pour les secteurs Nh1 et Nh2.
2. Les équipements d'utilité publique nécessaires à la sécurité (lutte contre l'incendie), à l'accessibilité du site ou à sa préservation et valorisation écologique et paysagère.
3. En 1Nb seulement, les lagunages et installations pour le traitement des eaux usées.
4. En 2N seulement, les hébergement de loisirs : camping, camping mini ferme, caravanage et Parc Résidentiels de Loisirs, sportifs, sanitaires, des aires de stationnement et de jeux et les constructions des bâtiments d'exploitation agricole destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires aux besoins de l'activité agricole ; constructions qui doivent être en continuité ou par aménagement ou extensions des bâtiments existants.
5. Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve des conditions fixées ci-après

Sur les secteurs Nh1 et Nh2 :

6. Les constructions de bâtiments destinés aux loisirs : hôtel, restauration et bâtiments nécessaires à leur exploitation exclusivement, en continuité du corps des constructions existantes.
7. Le changement de destination : hôtel, restauration et bâtiments nécessaires à leur exploitation exclusivement pour les constructions existantes.

Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions

1. les constructions d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient :
 - destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone,
 - utilisées simultanément aux établissements auxquels elles sont liées,
2. Les affouillements et les exhaussements des sols sous réserve que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

3. Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article III. N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet

Article IV. N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet.

Article V.N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

Article VI. N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :

- 50 m de part et d'autre de l'axe des autoroutes et voies express
- 35 m de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation
- 15 m de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Article VII. N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter à 4 m au moins des limites séparatives.

Article VIII. N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments non contigus doivent être éloignés les uns des autres d'une distance au moins égale à 4 m.

Article IX. N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

Article X.N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

La hauteur totale des constructions en 2N est fixée à 8 m à l'égout des toitures ou R+1 et en Nh la hauteur maximale sera en tout point inférieure à celle de l'égout des toits des constructions existantes.

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant la réalisation des travaux de terrassement et d'exhaussement nécessaire pour la construction jusqu'à l'égout des toitures du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie, augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégales largeurs, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres comptés à partir du point d'intersection des alignements ou, le cas échéant, des lignes qui en tiennent lieu.

Lorsque la distance entre deux voies d'inégales largeurs ou de niveaux différents est inférieure à 15 mètres, la hauteur de la construction édifiée entre les deux voies peut être celle déterminée à partir de la voie la plus large ou de niveau le plus élevé.

Article XI. N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les extensions de construction doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, en particulier pour les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs.

Pour les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs, tout projet doit éviter un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement naturel et l'authenticité de l'architecture locale. De même, les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés et les éléments suivants doivent être respectés :

Logement

Ils doivent respecter une unité d'aspect et de matériaux, notamment des toitures.

Toitures

Les toitures à 1 ou 2 pentes sont seules autorisées ainsi que les toits terrasses et les toits courbes. Lorsque que le toit est pentu, la ligne de faîtage est perpendiculaire ou parallèle à la rue. Les toits terrasses ne laissent pas apparaître les matériaux d'étanchéité, les superstructures techniques sont regroupées et reçoivent un traitement les occultant.

Parements

Sont interdites les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que : les briques creuses, les agglomérées, etc.

Clôtures

En limite d'emprises publiques, les clôtures sont accompagnées de haies arbustives et arborées comprenant plusieurs espèces adaptées au site. En limite d'espaces naturels, les haies forment un cordon boisé d'au moins 2,5 m de large comprenant plusieurs espèces adaptées au site.

Portail

Le portail d'entrée forme un retour pour marquer la transition entre espace public et le camping ou le Parc Résidentiel de Loisirs.

Sur les secteurs Nh, les constructions doivent répondre aux principes suivants :

- a. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation.
- b. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes, doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs, qui évite au maximum les terrassements importants.
- c. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Article XII. N 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article XIII. N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Pour les campings et Parcs Résidentiels de Loisirs, les surfaces libres de toute construction, ainsi que les emplacements, les aires de stationnement et de stockage ou de dépôts temporaires doivent être plantées ou délimités sur au moins les côtés visibles de l'espace public ou des espaces naturels par une bande de plantations large de 2,5 m (haies vives dans laquelle vient s'inscrire des arbres caducs de moyen ou haut jet à 2 mètres de la limite parcellaire).

Les revêtements des vois internes sont en stabilisés et non imperméabilisés.

Le mobilier utilise de préférence les matériaux locaux et naturels.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article XIV. N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet