



Commune de Portiragnes

Département de l'Hérault



4

Règlement

3^{ème} révision approuvée par DCM du 20 novembre 1995

Projet de PLU arrêté par DCM du 26 février 2009

PLU approuvé par DCM du

TABLE DES MATIERES

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	7
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS	7
4. RISQUE INONDATION	8
5. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	8
6. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES	8
7. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES	9
8. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT	18
9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	19
REGLEMENT	21
TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES	22
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
ZONE UA	30
ZONE UD	35
ZONE UE	40
ZONE UL	44
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
ZONE AUE	48
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	53
ZONE A	54
TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	57
ZONE N	58
ANNEXE - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.123-1-7° DU CODE DE L'URBANISME).....	61

DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

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

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

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

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

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

Article R*111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques : seul est concerné la Z.A.C. de Portiragnes-plage (la Redoute) approuvée en 1983 et modifiée en juin 1986, en octobre 1988, en juillet 1990, en avril 1994 et en avril 1998.

3. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du code de l'urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé un **sursis à statuer.**

4. Autres textes :

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

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

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

Article L.421-8 : A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

5. Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

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

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

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

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « **le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du Droit prévoit :

« sous réserve de dispositions contraires de la carte communale ou du PLU, la reconstruction à l'identique est désormais possible pour les bâtiments démolis depuis moins de 10 ans, même si la reconstruction ne provient pas d'un sinistre ».

c) Espaces libres et plantations (article 13)

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

4. RISQUE INONDATION

Dans toutes les zones ou parties des zones U, A et N concernées par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la basse plaine de l'Orb approuvé par arrêté préfectoral du 12 Septembre 2000 et délimité sur le plan de zonage, les occupations ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions réglementaires spécifiques annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

5. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

6. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

7. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES

- RAPPELS DIVERS :

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, dans le cas prévu à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

En application des articles 13 bis et 13 ter de la loi du 31 décembre 1913 modifiée par décret n°95-667 du 9 mai 1995, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

- DIFFERENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :

Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8.

- DEFINITIONS DIVERSES :

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manoeuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface hors oeuvre nette ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Destinations : La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- cafés et restaurants ;

- Commerces :

- commerce alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
- commerce non alimentaire :
- équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);

- Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole :** Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- **Exploitation forestière** ;
- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...);
- **Hébergement hôtelier** ;
- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm) ainsi que des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux. Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Ne sont pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses, balcons, débords de toiture.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme)

- Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

- Défrichage : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

- Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Ilot

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc...

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)

- les lotissements
 - les Association Foncière Urbaine (AFU),
- dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.
- Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
 - elle doit avoir une fonction collective,
 - la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
 - le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet. L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement (*notamment Articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme*)

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB)

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors oeuvre nette d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;
- d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) D'une surface égale à 5% des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b, et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à destination d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalaage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

8. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

LE REGLEMENT DU PLU DE PORTIRAGNES S'ARTICULE AINSI, APRES LE PRESENT PREAMBUE RELATIF AUX DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS, EN DEUX GRANDES PARTIES :

- **LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES (TITRE 1) ;**
- **LES DISPOSITIONS PARTICULIERES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE ET SECTEUR (TITRE 2 A TITRE 5 + ANNEXE RELATIVE AUX DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER).**

9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **U** ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- La zone UA
- La zone UD composée des secteurs UD1 (comprenant les sous-secteurs UD1a, UD1b, UD1c, UD1e, UD1f), UD2, UD3
- La zone UE composée des secteurs UE1 (composé des sous-secteurs UE1a et UE1b), UE2 et UE3
- La zone UL

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « **AU** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement au travers de la zone AUE qui est composée des secteurs AUEa et AUEb.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « **A** ». Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent un secteur Ap.

- **Les zones naturelles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au Titre 5 du règlement.

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un risque naturel lié aux inondations. Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté sur les documents graphiques ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont rappelées dans l'article 4 des « Dispositions générales et rappels divers » ainsi qu'en annexe du PLU.

A cela s'ajoutent des **dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager** prises en application de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme. Elles sont regroupées au en annexe du règlement.

Par ailleurs :

- **les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- 3) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)
- 4) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Des bâtiments agricoles existants** correspondant au domaine de Roque-Basse ont été repérés par une étoile sur les plans de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, afin de pouvoir bénéficier de changements de destination dans certaines conditions.

- **Des orientations d'aménagement particulières (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur le quartier de Bel Air à Portiragnes-village (secteur UD3) et sur l'extension de la zone d'activités du Puech (secteurs AUEa et AUEb).

REGLEMENT DES ZONES

TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

AVERTISSEMENT :

L'ensemble des règles et définitions qui suivent sont communes et donc applicables à toutes les zones, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'appliquent en sus des dispositions du règlement, spécifiques à chaque zone.

En outre, dans toutes les zones ou parties des zones U, A et N concernées par le PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) de la basse plaine de l'Orb approuvé par arrêté préfectoral du 12 Septembre 2000 et délimité sur le plan de zonage, les occupations ou utilisations du sol sont soumises aux prescriptions réglementaires spécifiques annexés au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être autorisés dans les zones U et AU :

- les installations classées pour l'environnement, à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur la RD612 et la RD37.

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.

De même, tout accès au domaine public fluvial est interdit à l'exception des accès liés à une occupation temporaire au domaine public fluvial.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra dans la mesure du possible de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

4-1 Eau potable

Toute construction, occupation et utilisation des sols admise doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

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 en zone A, 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.

4-2 Assainissement, eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toutes construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

4-4 Autres réseaux

Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé pré-assemblé ou posé.

Téléphonie, réseaux câblés :

Le réseau téléphonique doit être réalisé en souterrain ou apposé en façade de manière harmonieuse et la plus discrète possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau brute.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Déchets :

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture).

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE

Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement, le pétitionnaire devra se référer aux dispositions légales en vigueur (Schéma directeur d'Assainissement de la commune de Portiragnes notamment). En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...)

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...)

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 1 mètre de débord (oriels, balcons, débords de toiture...).

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

Les dispositions applicables sont celles prévues dans chaque zone.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment et, à défaut, de la surface de la dalle de couverture ou assimilée (sauf lorsqu'il est fait référence au faîtage dans certains secteurs : auquel cas, la hauteur maximale est celle mesurée jusqu'au sommet du bâtiment).

Les constructions doivent respecter une hauteur de façade mesurée soit à la corniche ou à la ligne de l'égout de toiture dans le cas d'un toit en pente.

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie ou d'emprise publique en pente, la hauteur des constructions au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 30 mètres, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions nouvelles et les travaux sur constructions existantes réalisées soit dans les « ensembles bâtis ou paysagers », soit dans les « éléments bâtis », repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection, d'une mise en valeur ou d'une requalification, au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme, doivent respecter les dispositions particulières fixées en annexe du présent règlement.

Les climatiseurs ou autres (paraboles,...) ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural de la construction dont elles font partie intégrante. Elles doivent être réalisées dans le souci de leur meilleure intégration possible.

En l'absence de dispositions particulières spécifiques dans une zone ou un secteur de la commune, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Dans les zones U et AU

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par l'article L 431-26 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU en 2009.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone "UA" correspond au centre ancien du village. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de services où les bâtiments sont construits en règle générale en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat de moyenne et/ou grande surface (au-delà de 100 m² de SHON) ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UA 2 suivant ;
- les carrières ;
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ;
- les stationnements de caravanes isolées ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.**

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une SHON inférieure ou égale à 100m² et de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage.
- Les opérations comprenant cinq logements ou plus à condition de prévoir la réalisation d'au moins 20% de logements sociaux (tels que définis dans la réglementation en vigueur).

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couverts, etc...) sous réserve de respecter les conditions de l'article 2 du règlement commun à toutes les zones.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

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

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles-ci sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction voisine déjà en retrait dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsque le projet s'attache à la surélévation d'une construction déjà en retrait de l'alignement ;
- Lorsqu'il s'agit d'emprises publiques autres que des voies de circulation.

En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. En bordure des voies et sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes sont admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ou lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- Lorsqu'il existe sur le terrain voisin du projet une construction non contigüe à la limite séparative.

Dans ces cas, la distance comptée horizontalement de tout point du projet de construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En cas de recul des limites séparatives, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

7.2. Limites séparatives situées au-delà d'une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement

La distance comptée horizontalement de tout point d'un projet de construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

- si la hauteur totale mesurée au droit de ces limites est inférieure ou égale à 4 mètres,
- lorsque le projet de construction jouxte une construction voisine existante, de gabarit similaire contiguë à la limite séparative,
- lorsque le projet intéresse l'entretien, la transformation, le changement de destination, la réhabilitation et l'amélioration architecturale de bâtiments existants déjà édifiés en limites séparatives.

ARTICLE 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 avec un minimum de 4 mètres.
$$(L = \frac{H1+H2}{3})$$

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

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur totale

Le nombre de niveaux autorisés déterminé par rapport à la voie de desserte principale ne doit pas dépasser trois niveaux. En cas de terrain en pente, il peut être supérieur du côté de la façade opposée.

Hauteur relative :

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à 1 fois ½ la largeur de la voie, éventuellement augmentée 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 (limite de voie privé).

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 le niveau le plus élevé.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité :

Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Les toitures terrasse et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices traditionnels voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les couleurs d'enduit seront naturelles, dans des teintes pastel et dans des tons traditionnels de la région. Les teintes vives (mais non agressives) ne peuvent être admises que ponctuellement et dans le cadre d'une démarche architecturale justifiée.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural dont elles sont partie intégrante. Elles doivent être réalisées en harmonie avec le projet de construction et avec les clôtures avoisinantes.

Superstructures :

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble. Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments.

Eléments en façade et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

De manière générale :

- Tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine
- Le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : Au moins deux places par logement.
- **Pour les constructions à usage hôtelier** : Au moins une place par chambre d'hôtel et par 5m² de salle de restaurant.
- **Pour les constructions à usage de bureau** : Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire au-delà de 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de commerce** : Au moins une place par commune, avec une place supplémentaire au-delà de 50 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics** : Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 3, sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquelles aucun COS n'est fixé.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone "UD" est une zone à faible densité composée jusque-là essentiellement d'habitat individuel. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement du domaine public. Cette zone est appelée à évoluer vers un tissu urbain renouvelé caractérisé par une plus grande mixité urbaine et sociale.

Cette zone est concernée par le risque d'inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral le 12 septembre 2000), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement et en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Elle est composée de plusieurs secteurs :

- A Portiragnes-Plage :

- **un secteur UD1** correspondant à Portiragnes-plage ;
- **des secteurs UD1a** (hébergement hôtelier, commerces, habitations), **UD1b** (partie centrale), **UD1c** (hébergements hôteliers divers), **UD1e** (secteur d'habitations et d'hébergement hôtelier), **UD1f** (logement, camping et hébergement hôtelier) correspondent à l'ancienne ZAC de « Portiragnes-plage ».

- A Portiragnes-Village :

- **un secteur UD2** correspondant à la majeure partie du tissu urbain de Portiragnes-village (incluant un périmètre de protection autour du cimetière) ;
- **un secteur UD3** situé dans le quartier de Bel Air où des « orientations d'aménagement particulières » sont à respecter (cf. pièce n°3 du PLU) et où seules les constructions réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble sont autorisées.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat dans le secteur UD1a ;
- les constructions à destination agricole et forestière ;
- les nouvelles constructions destinées à l'habitation dans les **secteurs UD1a, UD1b, UD1e**.
- les constructions destinées à l'habitation dans les **secteurs UD1c et UD1f** lorsqu'elles ne sont pas réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UD 2 suivant ;
- les campings et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;

- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les forages d'alimentation en eau potable (y compris ceux destinés à l'arrosage ou à l'irrigation) à l'intérieur du périmètre de protection du cimetière repéré sur les plans de zonage du PLU ;
- **toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.**

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

- **dans les secteurs UD1c et UD1f** : les constructions destinées au logement de fonction ou de gardiennage des activités admises dans ces secteurs et les extensions mesurées des habitations existantes à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- **dans le secteur UD2** :
 - les opérations d'ensemble représentant une SHON d'habitat supérieure ou égale à 3000 m² à la condition d'affecter au moins 20% des habitations réalisées au logement social (tel que défini dans la réglementation en vigueur) ;
 - les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les conditions de l'article 2 du règlement commun à toutes les zones ;
 - à l'intérieur du périmètre de protection du cimetière repéré sur les plans de zonage du PLU : les piscines, les affouillements et les exhaussements à condition d'avoir été soumis à l'accord préalable du représentant légal de la commune de Portiragnes.
- **dans le secteur UD3** : les constructions, travaux et aménagements non mentionnés à l'article UD 1 à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et de respecter les « orientations d'aménagement particulières » qui ont été définies (cf. pièce n°3 du PLU).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

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

Sauf indication contraire repérée sur le plan de zonage, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres excepté dans le secteur UD1a où cette distance minimale est fixée à 3 mètres. **Ce recul ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics.** (*Modification simplifiée n°6 du P.L.U. : DCM du 5 décembre 2016).

Sont tolérés les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés, à condition :

- de ne pas s'ériger à plus de 1 mètre de la façade
- et que le nu de la façade soit à 5 mètres de l'alignement en ce qui concerne l'ensemble de la zone UD et à 3 mètres dans le secteur UD1a.

Il peut être exigé une implantation des portails de garage en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privés non clos existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

Dans le secteur UD3 : les orientations d'aménagement particulières doivent être respectées (cf. pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins qu'elle ne jouxte la ou les limite(s) séparative(s), la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas concernés par la règle, dans la limite de la parcelle et du droit des tiers : les débords de toiture, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés à condition qu'ils ne s'érigent pas à plus d'1 mètre de la façade et que le nu de la façade respecte la marge de recul.

Les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE UD 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 la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur 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 ($L=H/2$).

Dans les deux cas qui précèdent, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres (sauf dans les secteurs UD1a, UD1b, UD1c, UD1e où elle ne peut être inférieure à 3 mètres et dans le secteur UD1f où elle est libre).

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

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit avec au plus 2 niveaux (R+1). Cette hauteur maximale ne s'applique pas aux bâtiments et équipements publics. (*Modification simplifiée du P.L.U : DCM du 05 décembre 2016).

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :

1. Toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%. Dans les secteurs UD1a, UD1b, UD1c, UD1e, UD1f : deux tiers au moins de la surface totale des toitures comporteront des toitures en pente de 25 à 35% en tuiles rondes ou similaires. Des adaptations pourront être apportées pour les constructions utilisant l'énergie solaire.

2. Caractère et expression des façades

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin bien que des traitements différenciés entre façades ou sur une même façade puissent être admis. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise.

Toutes les façades des constructions d'angle ou établies sur un terrain riverain de plusieurs voies ainsi que les pignons de toutes les constructions doivent recevoir un traitement de qualité homogène.

Toutes les constructions implantées sur un même terrain, doivent être réalisées avec le même soin et en cohérence avec le traitement de la construction principale.

Dans les secteurs UD1a et UD1e : en façades, les parties enduites seront de tons ocre nuancés.

3. Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

4. Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et 1,60 mètres en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie) dont 0,8 mètre maximum de mur bahut maçonné (lequel mur peut être surmonté d'un grillage et/ou d'une haie vive végétale).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).

Toutefois pour les murs anciens (pierre) ; la reconstruction à l'identique est autorisée. Lorsque la nature et la configuration du terrain naturel la rendent nécessaire, la construction d'un mur de soutènement est autorisée.

Dans les secteurs UD1a et UD1e : les clôtures réalisées le long des emprises publiques seront constituées de murets de 0,6 à 0,7 mètre de hauteur en maçonnerie recouverts d'enduits de même ton que les constructions surmontés d'un grillage et doublés d'une haie vive. Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une haie végétale simple avec grillage.

Dans les secteurs UD1b et UD1c, les clôtures seront constituées d'une haie végétale simple avec ou sans grillage.

5. Superstructures

Les souches de cheminées, machineries d'ascenseurs, etc... s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble. Les transformateurs seront intégrés aux autres bâtiments.

Dans le secteur UD3, les constructions nouvelles doivent s'intégrer dans la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent, en tenant compte du caractère volumétrique des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie (cf. orientation d'aménagement, pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : Au moins 2 places par logement.
Concernant les logements individuels en bande (type maisons de village), une place de parking privative non clôturée, côté rue, devra être réalisée par logement. Les parkings privés non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront pas être supprimés.
- **Pour les constructions à usage hôtelier** : Au moins une place par chambre d'hôtel et par 5m² de salle de restaurant ainsi qu'un emplacement de bus pour 30 chambres d'hôtel
- **Pour les constructions à usage de bureau** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de commerce** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage de cliniques, maisons de repos, maison de convalescence, maison de retraite** : une place pour deux lits
- **Pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré** : deux places de stationnement par classe

- **Pour les constructions à usage d'équipement culturel, social, sportif** : une place de stationnement par tranche de 30 m² de SHON
- **Pour les autres constructions à usage d'équipements publics** : **Non réglementé.** (*Modification simplifiée n°6 du P.L.U. : DCM du 05 décembre 2016).

Dans le cas d'opération d'ensemble, au moins une place supplémentaire par logement devra être prévue indépendamment des besoins en stationnement liés aux logements.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Tout projet de construction ou d'aménagement doit préserver au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre et traités en espaces verts, sauf impossibilité physique ou technique majeure.

En outre, dans les opérations d'ensemble dépassant 3000 m² de SHON à usage d'habitat, une aire de jeux ou de loisirs sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Plantations :

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement, sauf dans les secteurs UD1a, UD1b, UD1c, UD1e et UD1f où elles doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable est fixé :

- dans le secteur UD1 à 0,8 ;
- dans les secteurs UD1a et UD1e à 0,35 ;
- dans le secteur UD1b à 0,3 ;
- dans le secteur UD1c à 0,2 ;
- dans le secteur UD1f à 0,25 ;
- dans le secteur UD2 à 0,5 ;
- dans le secteur UD3 à 0,3 ;

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.

La zone UE correspond à plusieurs secteurs distincts :

- **les secteurs UE1a (zone du Puech) et UE1b (zone de Sainte-Anne)** dont la vocation principale est d'accueillir des activités économiques,
- **le secteur UE2** dont la vocation principale est d'accueillir des activités strictement liées à l'Aéroport de Béziers-Cap d'Agde en Languedoc et au domaine public ferroviaire,
- **le secteur UE3** dont la vocation principale est liée à l'hébergement hôtelier et à la restauration dans le secteur de la Vitarelle.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- les constructions à usage agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction, de surveillance et de gardiennage des constructions admises dans la zone) ;
- les piscines ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules.

Sont également interdites :

- **Dans le secteur UE1a** : les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- **Dans le secteur UE1b** : les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ainsi que les constructions destinées à l'industrie ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- **Dans le secteur UE2** : toutes les constructions qui ne sont pas strictement liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc » (cf. conditions définies dans l'article UE 2 suivant).
- **Dans le secteur UE3** : toutes nouvelles constructions.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admises sous conditions :

- Dans le **secteur UE2**, à condition d'être strictement liées à l'activité de l'Aéroport « Béziers-Cap d'Agde en Languedoc » : les constructions destinées aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt ;
- Dans le **secteur UE3** : les extensions mesurées des constructions existantes, les aménagements, installations, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à la gestion des occupations et utilisations du sol existantes (du type bassin de rétention, aire de stationnement, etc...).

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RD612,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les corniches, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs sont autorisés sans la limite d'un mètre.

L'espace en retrait de l'alignement devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Dans le secteur UE2, les clôtures doivent être implantées en dehors du domaine ferroviaire.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres

Dans la marge de recul ainsi déterminée, les corniches, les saillies non fermées, balcons, escaliers extérieurs sont autorisés sans la limite d'un mètre.

ARTICLE UE 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 la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$). Cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 40%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs pignons aveugles y sont interdits.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Elles sont notamment interdites dans les marges de recul par rapport au RD612, RD37 et au RD 37E15.

Lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une autre zone, les aires de stationnement peuvent être localisées dans les marges de retrait latérales.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur,...), doivent être intégrées aux constructions.

- Toitures

Au titre des toitures, seront notamment admis :

- Les toitures en tuiles rondes, de teintes claires
- Les toitures terrasses, végétalisées ou non, accessibles ou non
- Les toitures en zinc ou cuivre
- Les verrières en verre avec structure acier ou aluminium profil fin.

- Caractère et expression des façades

Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant.

L'éventuel emploi de matériaux tels que bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc...

En tout état de cause, devra être prévu un accompagnement végétal destiné à limiter l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.

- Matériaux

L'imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits.

- Clôtures

La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres entre limites séparatives et 1,60 mètres en bordure du domaine public (hauteur mesurée depuis la voie) dont 0,8 mètre maximum de mur bahut maçonné (lequel peut être surmonté d'un grillage et/ou doublé d'une haie végétale).

Cette hauteur maximale devra être réduite en cas de gêne pour la sécurité (manque de visibilité).

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **Pour les constructions à usage industriel et/ou artisanal** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre et 1 place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de plancher hors œuvre supplémentaire ;
- **Pour les constructions à usage hôtelier et/ou de restauration** : Au moins une place par chambre d'hôtel et par 5m² de salle de restaurant ainsi qu'un emplacement de bus pour 30 chambres d'hôtel ;
- **Pour les constructions à usage de commerce** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente ;
- **Pour les constructions à usage de bureau** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Par ailleurs, le stationnement est interdit dans les marges de recul par rapport à la RD612 et à la RD37E15.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul.

Les marges de recul par rapport aux voies sont plantées et comportent des arbres de moyen développement.

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique.
- L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.
- Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :
 - sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés ;
 - les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,4.

ZONE UL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **UL** est destinée à accueillir à titre principal des activités et des équipements liés au tourisme. Elle couvre sur deux secteurs distincts :

- l'un à proximité du lieu dit « l'aire de l'Espagnac » (« la Dragonière ») dont la vocation est l'hébergement touristique et les équipements de loisirs ;
- l'autre correspondant à la fois au site proprement dit de « l'aire de l'Espagnac » et aux campings situés à Portiragnes-plage (campings, caravanning, résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs, équipements sportifs et de loisirs destinés au tourisme, etc...).

Elle est par ailleurs partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI approuvé par arrêté préfectoral 12 septembre 2000), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement et en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions à usage agricole ou forestière ;
- les constructions destinées au commerce qui ne rentrent pas dans les conditions définies à l'article UL 2 suivant ;
- les constructions destinées au bureau qui ne rentrent pas dans les conditions définies à l'article UL 2 suivant ;
- les constructions destinées à l'habitation qui ne rentrent pas dans les conditions définies à l'article UL 2 suivant ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article UL 2 suivant ;
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article UL 2 suivant ;
- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU.**

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis sous conditions :

- l'extension mesurée des bâtiments existants à la condition de ne pas changer la destination initiale des lieux ni de créer de logements supplémentaires ;
- les constructions à usage de commerce et de bureau à condition d'être liées et nécessaire à l'activité touristique principale ;
- les constructions à usage d'habitation de fonction et leurs annexes à condition qu'elles soient strictement liées à la direction, au gardiennage, à la surveillance des installations admises dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de respecter les conditions de l'article 2 du règlement commun à toutes les zones.
- les dépôts de véhicules liés au gardiennage des caravanes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 75 mètres de l'axe de la RD612,
- 6 mètres de l'emprise des autres voies publiques.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées au minimum à 4 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres avec au plus 2 niveaux (R+1).

Les clôtures devront faire l'objet d'un système architectural et paysager visant à limiter les nuisances visuelles.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul.

Les marges de recul par rapport aux voies sont plantées et comportent des arbres de moyen développement.

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie ;
- des masses boisées, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique ;
- l'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies ;
- sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :
 - sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés ;
 - les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

**TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES
APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **AUE** est destinée à accueillir, à titre principal et dans le cadre d'une opération d'ensemble, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces dans l'extension de la zone d'activité existante du Puech.

Elle se décompose en deux secteurs faisant l'objet « **d'orientations d'aménagement particulières** » à respecter (cf. pièce n°3 du PLU) :

- **un secteur AUEa** correspondant au bas de la zone, qui peut accueillir des grands bâtiments d'activités ;
- **un secteur AUEb** correspondant à la partie haute de la zone, plus sensible d'un point de vue des perceptions paysagères, qui est réservée aux bâtiments de plus petite dimension.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les piscines ;
- les campings et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences et habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- dans le secteur AUEb : les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

ARTICLE AUE 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

- les constructions, travaux et aménagements non mentionnés à l'article AUE 1 à condition d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble et de respecter les « orientations d'aménagement particulières » qui ont été définies (cf. pièce n°3 du PLU).
- Pour chaque lot, un seul logement pourra être admis afin d'assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des équipements et des services généraux de l'entreprise. Ce logement devra être réalisé simultanément ou postérieurement au bâtiment d'activités, auquel il sera obligatoirement intégré ou accolé. Dans tous les cas, la surface totale de plancher autorisée sur la parcelle ne pourra être modifiée et la surface de plancher de l'habitation sera limitée à 25% de la surface de plancher dédiée au bâtiment d'activités sans pouvoir excéder 100m². Aucun aménagement complémentaire, tel que terrasse (couverte ou non), piscine, bâtiment annexe léger, etc...ne sera autorisé. (*Modification simplifiée n°6 du P.L.U. : DCM 05 décembre 2016).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Aucun accès ne soit se faire sur le chemin de Vignals. Un nouvel accès sur la RD13E15 pourra se faire suivant « l'orientation d'aménagement particulière » définie sur cette zone (cf. pièce n°3 du PLU).

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

Sauf indications contraires portés sur es documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement des voies publiques au moins égale à:

- 75 m de l'axe de la RD612 ;
- 5 m des autres voies (RD37E15 comprise) ;
- 1,5 m à partir du fossé du chemin du Vignals.

ARTICLE AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à 5 mètres.

Toutefois, les constructions pourront être implantées en limite séparative lorsque des mesures seront prises pour éviter le propagation des incendies**.

ARTICLE AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées au minimum à 5 mètres les unes par rapport aux autres.

ARTICLE AUE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50%

ARTICLE AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- **Dans le secteur AUEa :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres avec au plus 3 niveaux (R+2).
- **Dans le secteur AUEb :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'acrotère et à 7,50 mètres au faîtage soit deux niveaux (R+1) au maximum*.

ARTICLE AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions nouvelles doivent s'intégrer à la séquence de voie dans laquelle elles s'insèrent en tenant compte des caractéristiques des constructions avoisinantes sur les deux rives de la voie.

Les façades bordant les voies doivent faire l'objet d'un traitement particulier, les murs pignons aveugles y sont interdits.

*Modification simplifiée du plu : DCM du 13 avril 2010

**Modification du P.L.U. : DCM du 12 avril 2011

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Elles sont notamment interdites dans les marges de recul par rapport au RD612, RD37 et au RD 37E15.

Lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une autre zone, les aires de stationnement peuvent être localisées dans les marges de retrait latérales.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoires techniques, transformateurs,...), doivent être intégrées aux constructions.

Dans le secteur AUEb, les toits terrasses et les bacs aciers seront privilégiés, l'acrotère devant se situer au-dessus du faîtage.

- Caractère et expression des façades

Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant.

Pour les bâtiments industriels ou artisanaux, l'éventuel emploi de matériaux tels que bardages métalliques doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc... Tout type de matériaux pourra être autorisé pour les constructions autres.

En tout état de cause, devra être prévu un accompagnement végétal destiné à limiter l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.

- Clôtures

- Les clôtures sur voies seront composées comme suit :

. Pour la partie courante, un muret de 40 cm enduit sur les deux faces surmonté d'un grillage soudé à maille rectangulaire de couleur verte. L'ensemble ne devant pas excéder 2m de hauteur**.

. Pour la partie accès, un mur enduit plein de 190 cm permettra de faire glisser un portail coulissant ou de fixer un portail battant qui servira en même temps à intégrer les coffrets et à installer une enseigne en lettres découpées.

- Sur limite séparative des lots, la clôture sera constituée par un mur bahut enduit de 40cm surmonté d'un grillage, l'ensemble n'excédant pas 2m de hauteur, ou simplement par un grillage ne dépassant pas cette hauteur**.

Par ailleurs, les surfaces de stockage devront être organisées et faire l'objet d'un système architectural visant à limiter les nuisances visuelles.

ARTICLE AUE 12 - STATIONNEMENT

Les capacités en stationnement suivantes sont exigées (sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables) :

- **Pour les constructions à usage industriel et/ou artisanal** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre et 1 place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de plancher hors œuvre supplémentaire ;
- **Pour les constructions à usage de bureau** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage de commerce** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Les aires de stationnement sont interdites dans les marges de recul par rapport à la RD37E15.

ARTICLE AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :
 - sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés ;
 - les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,5.

TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de richesse économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole. Le nord du territoire communal est ainsi en zone A ainsi que les bâtiments du domaine de Roque-Haute et la « dent creuse » de Sainte-Anne / Les Tresses.

Elle comprend un **secteur Ap** (située essentiellement entre le canal du Midi et de part et d'autre de la RD612) dans lequel, pour des raisons de préservation des paysages, les constructions de toute nature sont interdites. Certains bâtiments existants (domaine de Roque-Basse), en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur les documents graphiques du PLU.

Elle est par ailleurs partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI approuvé par arrêté préfectoral 12 septembre 2000), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement et en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU**
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles admis à l'article A 2),
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation lorsqu'elles ne sont pas strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2,
- les carrières,
- les terrains de camping ou de stationnement de caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs.

Dans le secteur Ap, les constructions de toute nature sont interdites, notamment les nouvelles constructions à usage agricole, les nouvelles constructions destinées à l'habitation et les extensions de bâtiments existants (sauf les cas mentionnés à l'article A 2).

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Peuvent être admis :

- Dans la zone A (sauf dans le secteur Ap) :

- les constructions nouvelles et les extensions limitées des constructions existantes nécessaires et liées à l'exploitation agricole sous conditions de respecter les dispositions de l'article L.146-4 alinéa I, et en particulier celle relative à l'autorisation, par dérogation, des constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées, suite à l'accord préalable du Préfet après avis de la Commission Départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CDNPS) sans changement d'affectation, réalisée en une seule fois, sans que la SHOB totale après extension puisse excéder de 20% de la SHOB existante et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- l'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m² de SHON par chambre,
 - Tables d'hôtes : l'agrandissement de l'habitation principale est limité à 50 m² de SHON,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limité à 3 gîtes pour une SHON maximale et globale de 150 m² dans l'enveloppement des bâtiments existants ou en extension de l'habitation,
 - Ferme auberges : la création de ferme auberge liée à l'existence d'une exploitation agricole et d'une habitation liée à cette exploitation agricole est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON.
 - les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les installations à caractère technique et les constructions liées à l'exploitation ferroviaire ;

- Dans le secteur Ap :

- les changements de destination des bâtiments existants repérés au plan de zonage par une étoile au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante ; les destinations autorisées étant : les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, l'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : l'agrandissement d'un bâtiment existant affecté à l'hébergement touristique est autorisé dans la limite de 5 chambres et 20 m² de SHON par chambre,
 - Tables d'hôtes : l'agrandissement de l'habitation principale est limité à 50 m² de SHON,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limité à 3 gîtes pour une SHON maximale et globale de 150 m² dans l'enveloppement des bâtiments existants ou en extension de l'habitation,
 - Ferme auberges : la création de ferme auberge liée à l'existence d'une exploitation agricole et d'une habitation liée à cette exploitation agricole est autorisée dans la limite de 50 m² de SHON.
- les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.
- les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments ainsi repérés doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes des constructions identifiées. En tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions ;

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD612 ;
- 20 m de part et d'autre de l'axe des autres routes départementales ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe autres voies.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées à une distance de 4 mètres de la limite séparative

ARTICLE A 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 la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres (R+1).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'éventuel emploi de matériaux tels que bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc...

Traitement des clôtures

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU en 2009 peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

L'édification de nouveaux murs pleins est interdite.

Les clôtures végétalisées doivent comporter des espèces buissonnantes et arbusives correspondant aux essences existantes environnantes.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les alignements d'arbres repérés sur le plan de zonage doivent être préservés en l'état (au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme). Ainsi, tout arbre abattu constituant ces alignements doit être remplacé par un sujet de même espèce.

TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent. Elle comprend notamment des activités existantes mais dont les extensions ne sont pas autorisées pour des raisons liées à la prise en compte du risque inondation (partie sud de la commune), de la préservation des paysages et des milieux (Roque-Haute,...), et des dispositions issues de la loi Littoral (bande littorale, coupures d'urbanisation, « espaces remarquables »,...).

La zone N est partiellement concernée par le **risque inondation** (PPRI approuvé par arrêté préfectoral 12 septembre 2000), graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions générales» du présent règlement et en annexe du PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI joint en annexe du PLU,**
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce (sauf dans les conditions définies à l'article N 2 concernant la bande littorale),
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage agricole (sauf dans les conditions définies à l'article N 2) ;
- les constructions destinées à l'habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les conditions définies à l'article N 2),
- les carrières,
- les terrains de camping et le stationnement des caravanes,
- les constructions à usage d'habitations légères de loisirs,
- les résidences mobiles de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les piscines.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Peuvent être admis (sauf dans la « bande littorale » telle que repérée sur les plans de zonage), sous réserve du respect des prescriptions du PPRI :

- les constructions, aménagements, ouvrages et installations (y compris les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et autorisation) nécessaires et liés à la Station communale de Traitement et d'Épuration des Eaux Usées,
- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques (notamment celles nécessaires et liées à des activités

agricoles) ne créant pas plus de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du PLU en 2009) et sous réserve que la surface du plancher bas soit calé au dessus de la côte de référence (cote de PHE) ;

- les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat.

2) Sur le domaine public maritime (DPM) ou dans les espaces inclus dans la « bande littorale » (telle que repérée sur les plans de zonage), peuvent être admis :

- les constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de la mer.
- les occupations et aménagements temporaires du domaine public maritime sous réserve de la conformité, à tout moins de la compatibilité, avec les règles d'utilisation de ce domaine et à la condition expresse de disposer d'un titre d'occupation domanial délivré par l'Etat.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

- 20 m de part et d'autre de l'axe de la RD37 ;
- 10 m de part et d'autre de l'axe autres voies.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de la construction à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 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 la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres avec au plus 2 niveaux (R+1), sauf :

- à l'intérieur de la « bande littorale » (telle que repérée sur les plans de zonage) où elle est fixée à 5 mètres ;
- concernant la réalisation de postes de secours pour lesquels la hauteur maximale n'est pas réglementée.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

L'éventuel emploi de matériaux tels que bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc...

Modénature

Les réhabilitations ou extensions autorisées de l'ensemble des constructions existantes, doivent respecter les éléments de modénature des façades existantes.

Traitement des clôtures

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU en 2009 peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

L'édification de nouveaux murs pleins est interdite.

Les clôtures végétalisées doivent comporter des espèces buissonnantes et arbusives correspondant aux essences existantes environnantes.

**ANNEXE - DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE
DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET
PAYSAGER (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)**

DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (article L.123-1-7° du code de l'urbanisme)

Avertissement

L'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

A ce titre, au-delà des dispositions générales et des dispositions applicables à chaque zone, certains édifices ou sites remarquables ou ensembles bâtis, sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques, traduites sous formes de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations particulières, et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, sous forme de fiches.

A- Les ensembles bâtis

N°	10-A-01
Nom	Cité Léon Blum
Dénomination Adresse	Lotissement contemporain Rue Pasteur
Intérêt	<p>Urbain et patrimonial</p> <p>Ensemble urbain, composé de 19 maisons individuelles, représentatif des lotissements concertés des années 60 (logements économiques et familiaux édifiés en bande en alignement de la voie).</p> <p>Les maisons individuelles forment un ensemble architectural homogène qui structure le site.</p>
Prescriptions spécifiques	<p>Le parti d'origine en terme de composition et d'architecture ainsi que le paysage du site doivent être respectés.</p>



A- Les ensembles bâtis

N°	10-A-02
Nom	Secteur du Castrum
Dénomination Adresse	Centre ancien
Intérêt	<p>Urbain et patrimonial élevé avec enjeu patrimonial fort Situé au nord-est du centre ancien, caractérisé par des tissus urbains hérités du moyen-âge, sans compter le passage de l'enceinte urbaine sur laquelle les maisons sont adossées. On retrouve dans cette zone un ensemble de maisons du 18ème siècle (dates portées sur les encadrements de portes) d'un intérêt patrimonial significatif.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
Prescriptions spécifiques	<p>La structure urbaine d'origine doit être préservée (alignements, mitoyennetés, gabarits, continuités urbaines...) Pour tout projet de construction dans ce secteur, une analyse du bâti est préconisée.</p>

A- Les ensembles bâtis

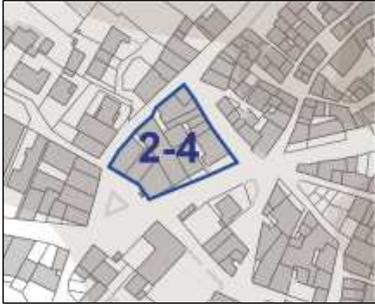
N°	10-A-03
Nom	Secteur de l'Eglise
Dénomination Adresse	Eglise St Félix
Intérêt	<p>Urbain et patrimonial élevé avec enjeu patrimonial important Zone historiquement sensible Le secteur de l'église est défini par l'église, l'ancien cimetière et le presbytère, et par quelques parcelles voisines, bâties pour la plupart après 1829.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
Prescriptions spécifiques	<p>Bien que peu de parcelles soient bâties en 1829, l'enjeu patrimonial demeure important car ce secteur constitue une zone historiquement sensible. L'étude de l'église a déjà été réalisée¹.</p>

¹ BEA, Adeline. *L'art gothique en Bas-Languedoc : l'affirmation d'une architecture régionale (XIIIe-XVe siècle)*.
 Thèse d'histoire de l'art, Université Toulouse-le-Mirail, 2001.
 Commune de Portiragnes
 Plan Local d'Urbanisme

A- Les ensembles bâtis

N°	10-A-04
Nom	Secteur des Barris
Dénomination Adresse	
Intérêt	<p>Urbain et patrimonial</p> <p>Le centre ancien contient deux autres secteurs qui s'intercalent entre les pôles du <i>Castrum</i> et de l'Eglise. A l'est, plusieurs îlots convergent vers la place centrale du village, autour de la « rue des Barris » (i.e. des faubourgs ; rue du Charron actuelle) qui donne son nom au secteur ; lui sont rattachées quelques parcelles proches de l'église.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
Prescriptions spécifiques	

A- Les ensembles bâtis

N°	10-A-05
Nom	Secteur des Caves
Dénomination Adresse	
Intérêt	<p>Urbain et patrimonial Le secteur des Caves forme un ensemble patrimonial d'un intérêt significatif en regard avec l'histoire de l'économie viticole dans la région et les réalisations architecturales représentatives de cette époque.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div>
Prescriptions spécifiques	