

**MODIFICATIONS**

*NOUVEAU*

**REVISION**

Arrêté le : 5/11/2008

Publié le :

Approuvé le :

**VISA**

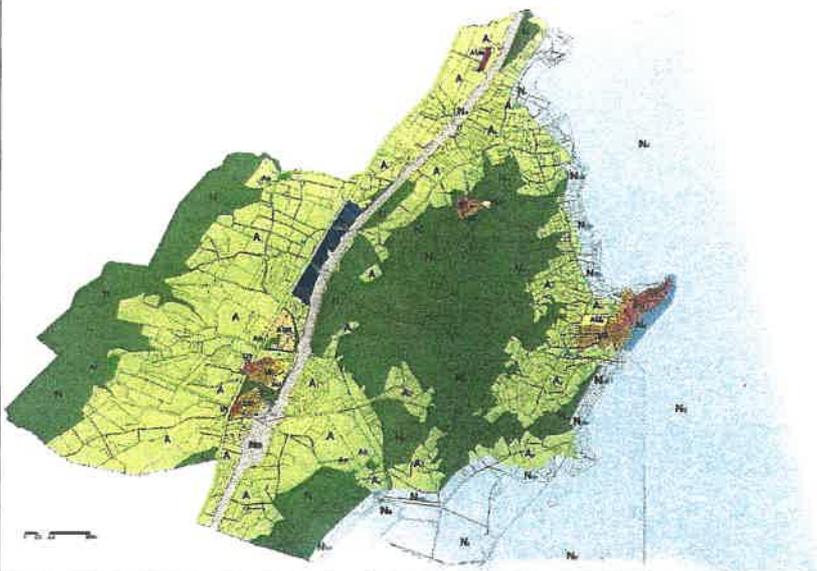
Date :

le maire :

**P.L.U.**  
**PLAN LOCAL**  
**D'URBANISME**

COMMUNE DE  
**BAGES**

• A U D E •



**REGLEMENT**

**4**

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur.

## PREAMBULE

La procédure de modification du P.L.U. se limite à des changements de peu d'importance. En application de l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut être utilisée qu'à la condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable,
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

En l'occurrence, cette première modification du P.L.U., dont la teneur est détaillée ci-après, respecte ces dispositions.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## MODIFICATION DU REGLEMENT

Ces modifications concernent :

### **-1 – Zone U1 :**

#### *Article U1 – 11 : Aspect extérieur*

Afin de permettre la réalisation de projets permettant l'expression de l'architecture contemporaine, le paragraphe suivant est ajouté :

« Toutefois, ces dispositions pourront être adaptées lorsque le projet sera conçu dans le cadre de l'expression de l'architecture contemporaine ».

#### *Article U1 – 12 : Stationnement des véhicules*

Ce stationnement qui était non réglementé devient :

« Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés ».

Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure).

a) Construction neuve ou rénovation avec « changement d'affectation »

∞ - Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement.

- Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- Par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- Par 40 m<sup>2</sup> de surface de SHOB pour les bureaux
- Par 15 m<sup>2</sup> de SHON pour les restaurants et les cafés.

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

b) Création de plusieurs logements sur la même unité foncière d'origine

- Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par nouveau logement créé.

c) Autre opération

- Stationnement non réglementé

### **-2 – Zone U2 :**

#### *Article U2 – 10 : Hauteur des constructions*

Cet article est modifié comme suit :

« En dehors des secteurs soumis à la Z.P.P.A.U.P., la hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 7,50 m ».

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



*Article U2 – 11 : Aspect extérieur*

Afin de permettre la réalisation de projets permettant l'expression de l'architecture contemporaine, le paragraphe suivant est ajouté :

« Toutefois, ces dispositions pourront être adaptées lorsque le projet sera conçu dans le cadre de l'expression de l'architecture contemporaine ».

~~Article U2 – 12 : Stationnement des véhicules~~

~~Le nombre de places de stationnement imposées pour les constructions neuves est modifié et fixé à « 2 au minimum par logement ».~~

*Article U2 – 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*

Le C.O.S. qui était non réglementé est fixé au maximum à 0,5.

**-3 – Zone UE :**

*Article UE – 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*

Le C.O.S. qui était non réglementé est fixé au maximum à 0,5.

**-4 – Zone AU :**

*Article AU – 2 : Occupation des sols soumise à conditions particulières*

Le paragraphe suivant est rajouté :

Sont admises les constructions d'habitat individuel à condition que :

- Le projet ne remette pas en cause le plan général d'aménagement de la zone,
- Le terrain d'assiette soit exceptionnellement, entièrement viabilisé (AEP, EU, électricité, voirie)

*Article AU – 10 : Hauteur des constructions*

Cet article est modifié comme suit :

« La hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 7,50 m ».

*Article AU – 11 : Aspect extérieur*

Afin de permettre la réalisation de projets permettant l'expression de l'architecture contemporaine, le paragraphe suivant est ajouté :

« Toutefois, ces dispositions pourront être adaptées lorsque le projet sera conçu dans le cadre de l'expression de l'architecture contemporaine ».

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



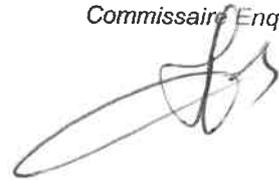
*Article AU – 12 : Stationnement des véhicules*

Le nombre de places de stationnement imposées pour les constructions neuves est modifié et fixé à « 2 au minimum par logement ».

*Article AU – 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)*

Le C.O.S. qui était non réglementé est fixé au maximum à 0,5.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## SOMMAIRE

<b>1 - INTRODUCTION</b>	<b>P 1</b>
<b>2 - REGLEMENT</b>	<b>P 2</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>P 3</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du plan	
Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol	
Article 3 - Division du territoire en zones	
Article 4 - Adaptations mineures	
Article 5 - Equipements publics	
Article 6 - reconstruction après sinistre	
Article 7 - déchets ménagers	
Article 8 - défense incendie	
Article 9 - enfouissement des réseaux	
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>U1</b>	<b>P 10</b>
Dispositions applicables à la zone <b>U2</b>	<b>P 15</b>
Dispositions applicables à la zone <b>UE</b>	<b>P 20</b>
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>AU</b>	<b>P 27</b>
Dispositions applicables à la zone <b>AU E</b>	<b>P 32</b>
Dispositions applicables à la zone <b>AU 0</b>	<b>P 38</b>
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>A</b>	<b>P 41</b>
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	
Dispositions applicables à la zone <b>N</b>	<b>P 46</b>

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

**1 o 1 PORTEE GENERALE DU REGLEMENT**

Conformément aux dispositions de l'article R 123.4 et 123.9 du code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains sur l'ensemble du territoire communal.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utiliser ou d'occuper le sol ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

**1 o 2 STRUCTURE DU REGLEMENT**

Le règlement comprend 5 titres :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES  
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER  
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES  
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Les titres II à V comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :

**SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

Article 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

Article 2 - Occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

Article 3 - Accès et voirie

Article 4 - Desserte par les réseaux

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 8 - Implantations des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 - Emprise au sol

Article 10 - Hauteur maximum des constructions

Article 11 - Aspect extérieur

Article 12 - Stationnement

Article 13 - Espaces libres et plantations

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur.



**André DARLES**  
*Commissaire Enquêteur*



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GENERALES**

**André DARLES**  
*Commissaire Enquêteur*



## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BAGES

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS CONCERNANT L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DU SOL.

**Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :**

### **1o les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme :**

Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111.1 à R 111.26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles qui restent applicables:

R 111. 2	:	salubrité et sécurité publique
R 111.3-1	:	bruit
R 111.3 - 2	:	conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
Tous travaux et installations soumis à autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir ou à l'autorisation des travaux et installations divers prévus par le code de l'urbanisme sont soumis à l'avis du Préfet, qui consulte le directeur régional des affaires culturelles, service régional de l'archéologie, suivant dispositions de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme et du décret n° 86-192 en date du 5 février 1986 (article 442-6, alinéa 5).		
R 111.4	:	desserte (sécurité des usagers) accès stationnement
R 111.14 - 2	:	respect des préoccupations d'environnement
R. 111.15	:	respect de l'action d'aménagement du territoire
R 111. 21	:	respect du patrimoine urbain naturel et historique.

### **2 o les lois vis-à-vis desquelles le PLU doit être compatible :**

- La loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986.
- La directive d'Aménagement National relative à la protection et à l'aménagement du Littoral (Décret n°79.716 du 25 août 1979).

### **2.bis. la cartographie d'application spatiale de la loi littoral imposée par le préfet**

Cette cartographie identifie plusieurs zones donnant lieu à des prescriptions spécifiques :

Bande littorale de 100 m à compter de la limite du rivage:

Art. L. 146-4-III : « *En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites (...). Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation toutefois est soumise à enquête publique (...)* ».

Espaces proches du rivage :

Art. L. 146-4-II « *L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage (...) doit être justifiée et motivée dans le PLU selon des critères liés à la configuration des lieux ou ) l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau* »

Espaces sensibles

Art. L. 146-6 : Il s'agit des espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques à préserver.

« *Toutefois, des aménagements légers peuvent y être implantés lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou à leur ouverture au public. En outre, la réalisation des travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux peut être admise après enquête publique (...)* »

Espaces boisés significatifs

Art. L. 146-6 : « *Après consultation de la commission départementale des sites, les espaces boisés les plus significatifs doivent être classés en espace boisé classé au titre de l'art. L 130-1 du code de l'urbanisme* »

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



### **3 o Périmètres visés à l'article R 123-13 et qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols**

#### **o Secteurs soumis au DPU**

- La commune a institué un droit de préemption urbain, conformément aux articles L 211-1 et L 211-4 du Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

#### **o Secteurs soumis à permis de démolir : ensemble du territoire communal.**

Conformément à l'article L 430-1, les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

#### **o Secteurs dans lesquels un Programme d'Aménagement d'Ensemble pas de PAE sur le territoire communal**

**4 o Les articles L 111-9, L111-10, L123-6, et L 313-2 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 opposé un sursis à statuer.**

**5 o L'article L 421-4 relatif aux opérations d'utilité publiques** qui reste applicable nonobstant les dispositions de ce plan local d'urbanisme. Il est rappelé ci-après :

ARTICLE L 421.4 : Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire peut être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération.

#### **6 o Les servitudes d'utilité publiques.**

Une grande partie du territoire de la commune est couvert par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager.  
Cette servitude ainsi que les autres servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

#### **7 o Les règlements des lotissements**

Les règles des lotissements approuvés depuis moins de 10 ans s'appliquent quand les prescriptions sont plus précises que celles du PLU et ce pendant un délai de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir ( article L 315-2-1 alinéa 1er).  
Au -delà des 10 ans , les règles des lotissements s'appliquent là ou elles ont été maintenues en application de l'article ( article L 315-2-1 alinéa 2).

#### **8 o Autres réglementations**

Se superposent également aux règles du PLU, les effets du code civil, du code rural, du code forestier, du code de la santé publique, du règlement sanitaire départemental, etc.

S'appliquent également :

-la législation et la réglementation propre aux installations classées pour la protection de l'environnement.

-le règlement de la Régie de l'Eau et de l'Assainissement qui fixe les règles de raccordement aux usagers.

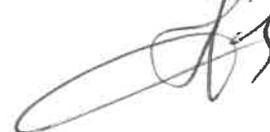
-La loi n° 64-1246 du 16/12/1964 relative à la lutte contre les moustiques, le décret n°65-1046 du 1/12/1965 et les arrêtés préfectoraux pris pour l'application de cette loi.

#### **9 o Autorisations préalables : rappel**

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément aux articles L 441-1 et R. 441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme .

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.

Le plan comporte aussi des terrains classés par ce PLU comme espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer, y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics ainsi que les éléments de paysage identifiés. Il comporte également un zonage spécifique présentant les zones de risque d'inondation identifiées par la DDE et la bande des 100 mètres dans le cadre de la loi littoral.

**3- 1 Les zones urbaines** sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre U. Elles sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- . Zone U1 correspondant au centre ancien du bourg et des hameaux avec assainissement collectif
- . Zone U2 correspondant à l'extension urbaine du XX<sup>e</sup> siècle, avec assainissement collectif
- . Zone UE correspondant aux activités

Les zones U sont divisées en plusieurs sous-secteurs au regard de leur caractère inondable ou des dispositions de la loi littoral :

- . U1i, UEi ont un caractère inondable
- . U1p, U2p sont des espaces proches du rivage définis par le document d'application spatiale de la loi littoral

**3-2 Les zones d'urbanisation future** : sont repérées au document graphique par le sigle AU (à urbaniser). Elles sont regroupées au titre III du présent règlement et comprennent :

- . Zone AU destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat
- . Zone AU E destinée à recevoir une urbanisation à dominante d'activités
- . Zone AU0 : zone bloquée, pouvant être ouverte à l'urbanisation avec une modification du PLU.

La zone AU comporte un sous-secteur AUp proche du rivage définis par le document d'application spatiale de la loi littoral

**3-3 Les zones agricoles** : sont repérées au document graphique par le sigle A (agricole). Elles sont regroupées au titre IV du présent règlement.

Les zones A sont divisées en plusieurs sous-secteurs :

- . Aa autour des domaines en activité, pour assurer leur pérennité en cohérence avec les ensembles existants
- . Ai ont un caractère inondable
- . Ap sont des espaces proches du rivage définis par le document d'application spatiale de la loi littoral
- . Aip sont à la fois inondables et proches du rivage.

**3- 4 Les zones naturelles** sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre N. Elles sont regroupées au titre V du présent règlement.

Elle comprend deux sous-secteur aux vocations spécifiques :

- . Na correspondant à l'emprise autoroutière et son aire d'arrêt
- . Ne destiné aux activités liées aux étangs

Les zones N sont également divisées en plusieurs sous-secteurs au regard de leur caractère inondable ou des dispositions de la loi littoral :

- . Ni, Nai ont un caractère inondable
- . N<sub>100</sub> sont situés dans la bande des 100 mètres au titre de l'article L 146-4-III de la loi littoral
- . Np sont des espaces proches du rivage définis par le document d'application spatiale de la loi littoral
- . Ns correspondent à l'étang, aux espaces boisés significatifs et aux espaces sensibles définis par le document d'application spatiale de la loi littoral
- . Nsp sont les espaces boisés significatifs et les espaces sensibles proches du rivage
- . Ni<sub>100</sub> sont à la fois inondables et dans la bande des 100 mètres

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

### **3- 5 Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés**

. Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques du présent dossier de PLU.

. Les éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-7 du code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 de chaque zone concernée. - Les travaux non soumis au régime d'autorisation et ayant pour effet de détruire un des éléments de paysage identifiés aux documents graphiques en application de l'article L 123.1.7. du code de l'Urbanisme sont soumis à une demande d'autorisation préalable au titre des installations et travaux conformément à l'article L 442-2 du code de l'Urbanisme.

Les espaces boisés classés sont également repérés sur les documents graphiques du PLU et soumis aux dispositions de l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

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

Une adaptation est mineure dès lors qu'elle remplit trois conditions :

o elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs définis à l'article L 123-1 (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes)

o elle doit rester limitée

o elle doit faire l'objet d'une décision expresse et motivée

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

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

### **ARTICLE 5 - EQUIPEMENTS PUBLICS**

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers, (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique...)

- des voies de circulations terrestres, ferroviaires, aériennes.

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

### **ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS DETRUITES PAR SINISTRE**

Sauf interdiction de reconstruction prévue par le règlement afférent à la zone dans laquelle elle est implantée, une construction équivalente à la construction détruite par sinistre pourra être autorisée.

**André DARLE**  
Commissaire Enquêteur.



## **ARTICLE 7 - DECHETS MENAGERS**

Toute habitation, immeuble ou bâtiment d'activité sera doté d'un local d'ordures ménagères capable de contenir quatre jours de production de déchets de la population y séjournant. Ce local permettra de stocker une semaine de déchets recyclables. A défaut d'être construit dans le bâtiment, il pourra l'être sur la parcelle.

Toute activité de commerce avec parking privé pour la clientèle devra réserver 20 m2 pour l'implantation de containers de collecte sélective (verre, papier, huile...)

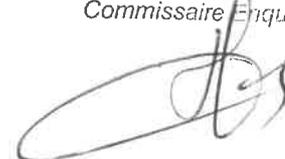
## **ARTICLE 8 - DEFENSE INCENDIE**

Un ou plusieurs poteaux incendie seront mis à la charge du pétitionnaire (lotissement, PAE, PVN...) lorsqu'il n'existera pas à moins de 200 m une desserte par une voie carrossable pour les pompiers.

## **ARTICLE 9 – ENFOUISSEMENT DES RESEAUX**

Les concessionnaires et propriétaires de réseaux, en cas de nouvelle installation sont tenus de les enfouir afin de préserver l'aspect environnemental et paysager de la commune.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**TITRE II**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

**André DARLES**  
*Commissaire Enquêteur*



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

### CARACTERE DE LA ZONE U1

Zone urbaine à caractère d'habitat ancien correspondant aux parties anciennes et denses du bourg et des hameaux. Elle a une vocation d'habitat et de services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu et à l'alignement.

- \* Sur le bourg, sur le hameau des Pesquis, sur la façade nord de Prat de Cest, le règlement de la ZPPAUP s'applique avec l'enveloppe ZP1.
- \* Sur le bourg, la zone U1 est concernée par les prescriptions relatives aux espaces proche du rivage (U1p) définis par le document d'application spatiale de la loi littoral.
- \* Sur le secteur Prat de Cest, une petite partie de la zone U1 est en zone inondable (U1i).
- \* Les zones U1 de Prat de Cest et Vacquiers situées à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 et à moins de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A9 sont concernées par les prescriptions en matière d'isolation acoustique.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE U1 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs U1 et U1p :

Sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la ville.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol.
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Dans les secteurs U1i : Sont interdits :

- toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque
- les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros oeuvre a été endommagé par une crue
- toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises ci-dessous
- les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable
- tous les changements de destination ayant pour effet d'augmenter la vulnérabilité d'une construction
- la création et l'extension des sous-sols
- les stockage nouveaux de véhicules

Sont autorisés :

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

- les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent le risque ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés dans les 5 ans suivant un sinistre dûment constaté et déclaré en Mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

### ARTICLE U1 - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière

sans objet

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U1 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès à la (les) voie(s) qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3.2. Voirie

- En cas de création, les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE U1 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1: Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 : Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'assainissement non-collectif peut être admis dans les secteurs le permettant dans l'attente des réseaux, mais il y aura obligation de raccordement au réseau public dès que celui-ci sera mis en place y compris si le bâtiment est implanté en contre-bas

- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans l'étang, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

##### 4.2.2 Eaux pluviales

- la restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à construire. Si aucune solution complète ou partielle ne peut être mise en œuvre, le raccordement sur le réseau pluvial lorsqu'il existe ou au caniveau sera sollicité auprès des services de la ville.
- les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

**4.3 : Electricité, téléphone et câbles divers**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

**ARTICLE U1 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementée.

**ARTICLE U1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou des voies privées de lotissement existantes ou à créer .

Toutefois des implantations en retrait pourront être autorisées sous conditions suivantes :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état qui serait en retrait.
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà en retrait,
- lorsque le projet concerne la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments ( non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet à l'alignement.

**ARTICLE U1 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les façades sur rue des constructions seront édifiées d'une limite latérale à l'autre. Cette disposition peut s'étendre sur une profondeur maximum de 15m par rapport à l'alignement. Lorsque l'unité foncière possède une façade sur rue supérieure ou égale à 16m, la façade sur rue de la construction peut ne s'implanter que sur l'une des limites latérales.

- Dans ce dernier cas, la continuité bâtie devra être assurée par une clôture maçonnée.

- Les façades et pignons, non réalisés en limite séparative, doivent être implantés à une distance égale au minimum à 3 mètres.

- Au-delà de la bande de 15 m, l'implantation sur la limite séparative n'est autorisée que pour :
  - les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépassent pas 3 m de hauteur mesurée à l'égout du toit.
  - les constructions qui viendront s'adosser sur un bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe. Dans ce cas, la hauteur du nouveau bâtiment sera au plus égale à celui-ci.

Toutefois, ces règles d'alignement et de prospect ne s'appliquent pas dans la zone ZP1 de la ZPPAUP.

**ARTICLE U1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementée

**ARTICLE U1 9 : EMPRISE AU SOL**

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



Non réglementée

### **ARTICLE U1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions à l'égout du toit, par rapport à la voie devra respecter la hauteur moyenne du bâti environnant.

### **ARTICLE U1 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : pour les secteurs qui sont concernés par la ZPPAUP, les règles de l'enveloppe ZP1 s'appliquent.

Menuiseries : en bois peintes

Toitures : de type terre cuite et en tuile canal, pente moyenne 33 % conformément à la ZPPAUP

Façades :

- enduites en respectant les encadrements, les génoises, les chaînes d'angles et éléments de décor.
- pour le traitement des façades avant, arrière et mitoyennes, on se référera aux prescriptions de la ZPPAUP.
- les éléments de décor devront être préservés.
- Il est interdit de peindre les encadrements de pierre, ou de brique. Seul un badigeon à la chaux naturelle et teinté par des pigments naturels est autorisé.

Clôtures :

- soit maçonnerie et enduite,
- soit dans le cas du bâti XIX<sup>e</sup> grille peinte montée sur mur bahut enduit sur rue.

Toutefois, ces dispositions pourront être adaptées lorsque le projet sera conçu dans le cadre de l'expression de l'architecture contemporaine.

### **ARTICLE U1 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

a) Construction neuve ou rénovation avec « changement d'affectation »

- Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement.
- Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :
  - Par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
  - Par 40 m<sup>2</sup> de surface de SHOB pour les bureaux
  - Par 15 m<sup>2</sup> de SHON pour les restaurants et les cafés.

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

b) Création de plusieurs logements sur la même unité foncière d'origine

- Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par nouveau logement créé.

c) Autre opération

- stationnement non réglementé.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

**ARTICLE U1 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans le cadre d'un projet de construction, les espaces libres des unités foncières doivent être aménagés en espaces verts s'ils ne sont pas utilisés pour le stationnement des véhicules.

**Espaces boisés classés :**

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

- Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, jardins...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.
- Les murs de clôture maçonnés, les murs de soutènement, les murs et grilles XIX° devront, soit être préservés, soit être recomposés en tenant compte de leur art de bâtir.
- Les bâtiments figurant comme bâtis à préserver devront être réhabilités en tenant compte du caractère et de la composition existante.

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

### CARACTERE DE LA ZONE U2

Zone urbaine correspondant à l'extension du bourg et des hameaux. Elle est destinée à accueillir l'habitat et les activités compatibles avec la vie urbaine. Elle est équipée dans sa quasi-totalité en assainissement collectif. Elle doit par son traitement urbain, architectural et paysager assurer une continuité avec les parties plus anciennes.

\* Sur le bourg et sur les Pesquis, le règlement de la ZPPAUP s'applique dans le cadre de l'enveloppe ZP2.

\* Sur le bourg, la zone U2 est concernée par les prescriptions relatives aux espaces proche du rivage (U2p) définis par le document d'application spatiale de la loi littoral.

\* Les zones U2 de Prat de Cest et Vacquiers situées à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 et à moins de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A9 sont concernées par les prescriptions en matière d'isolation acoustique.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE U2 - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les activités portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, du fait principalement de leur incompatibilité avec la vie urbaine
- les installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration, si elles ne sont pas liées à l'activité normale de la ville.
- l'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements de sol hors cimetière.
- les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux, non liés à une activité existante
- le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parc résidentiels de loisirs.

#### ARTICLE U2 - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière

Sans objet

**André DAPLES**  
Commissaire Enquêteur



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE U2 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3. 1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès à la (les) voie(s) qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3. 2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

### ARTICLE U2 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1: Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 : Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- L'assainissement non-collectif peut être admis dans les secteurs le permettant dans l'attente des réseaux, mais il y aura obligation de raccordement au réseau public dès que celui-ci sera mis en place y compris si le bâtiment est implanté en contre-bas. Les caractéristiques des terrains à construire devront être compatibles avec les prescriptions concernant l'assainissement non collectif (voir annexes sanitaires)
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
  - L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans l'étang, les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

**André DARLE**  
Commissaire Enquêteur



#### 4.2.2 Eaux pluviales

- La restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à construire. Si aucune solution complète ou partielle ne peut être mise en œuvre, le raccordement sur le réseau pluvial lorsqu'il existe ou au caniveau sera sollicité auprès des services de la ville.
- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ( et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### 4.3 : Electricité, téléphone et câbles divers

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
- Si le poste de transformation de courant électrique ne peut être intégré à la construction, il doit l'être à la composition générale du plan masse de l'opération comme une construction indépendante.

#### 4.4 : déchets ménagers

- Dans les lotissements, les opérations groupées, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

### **ARTICLE U2 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE U2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement :
  - sur la voie publique ou privée ou toute limite s'y substituant
  - avec un recul de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie publique ou toute limite s'y substituant
- Un mur maçonné, enduit ou en pierre peut en cas de recul assurer l'alignement sur la voie publique.
- Toutefois des implantations autres pourront être autorisées sous conditions suivantes :
  - lorsque le projet de construction jouxte une construction existante pour réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
  - lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment, l'alignement avec l'existant est possible.

### **ARTICLE U2 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- à une distance égale à trois mètres minimum de la limite séparative
- en limite séparative pour les constructions dont la façade implantée en limite séparative ne dépasse pas 6 m de hauteur mesurée à l'égout du toit.

L'implantation sur la limite séparative est autorisée exceptionnellement pour des constructions plus hautes s'il existe un bâtiment limitrophe sur le fond voisin supérieur à 6 m. :

- dans ce cas les constructions viendront s'adosser sur le bâtiment existant de l'unité foncière limitrophe. La hauteur du nouveau bâtiment pourra être au plus égale à celui-ci.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

## **ARTICLE U2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementée

## **ARTICLE U2 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum est fixée à 80% de l'unité foncière.

## **ARTICLE U2 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En dehors des secteurs soumis à la ZPPAUP (Le Bourg, les Pesquis), la hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 7,50 m

## **ARTICLE U211 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : pour les secteurs qui sont concernés par la ZPPAUP, les règles de l'enveloppe ZP2 s'appliquent.

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

### - En cas d'extension

Une homogénéité de traitement sera recherchée avec l'existant : matériaux de couverture et pente, enduit, menuiseries, taille et proportion des ouvertures...

### - Toitures

Toiture en terrasse : en dehors des enveloppes de la ZPPAUP, elles peuvent être autorisées si :

- elles s'intègrent dans la composition générale du bâtiment
- et
- si la superficie de la terrasse est nettement inférieure à la superficie traitée en toiture traditionnelle
- elles sont couvertes en type terre cuite.

### - Clôtures

▪ Les clôtures doivent être en harmonie avec le style, le volume des constructions et l'environnement immédiat.

▪ Lorsqu'elles sont pleines, elles sont soit enduites, en référence aux constructions existant sur la parcelle, soit en pierre.

✓ ▪ La hauteur maximale des clôtures pleines sur la limite de l'emprise publique sera de 1 m. Elles pourront être prolongées sur l'espace public, d'une grille de ferronnerie peinte au dessin simple. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne dépassera pas deux mètres.

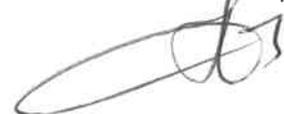
▪ La hauteur maximale des clôtures en limites de mitoyenneté est de deux mètres.

▪ Les clôtures en haies vives mélangées d'essences rustiques et adaptées aux rives de la Méditerranée sont recommandées en limites latérales.

▪ Les haies constituées d'une seule essence sont interdites.

Toutefois, ces dispositions pourront être adaptées lorsque le projet sera conçu dans le cadre de l'expression de l'architecture contemporaine.

André DARLES  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE U2 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

**12.1 Constructions neuves**

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement .

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- par 40 m<sup>2</sup> de surface de SHOB (surface hors œuvre brute) pour les bureaux
- pour 15 m<sup>2</sup> de SHON pour les restaurants, les cafés et les discothèques

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

**12.2 Rejet des eaux pluviales**

Il se fera à partir de 10 places de stationnement, pour les parkings, aires de stationnement et toutes activités le justifiant, par un pré-traitement (décanteur, déshuileur, débourbeur) avant d'être conduit au milieu naturel par des ouvrages à convenir (drain, chaussée, réservoir) ou vers le réseau collectif lorsqu'il existe.

**ARTICLE U2 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Dans le cadre d'un projet de construction, les espaces libres des unités foncières doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts s'ils ne sont pas utilisés pour le stationnement des véhicules.
- Pour les logements collectifs et les activités, des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre pour 2 places de stationnement.

Rappel : pour les secteurs qui sont concernés par la ZPPAUP, les règles de l'enveloppe ZP2 s'appliquent.

**Espaces boisés classés :**

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, soutènements, murs ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Les murs de soutènement ou de clôture en pierre sèche devront soit être préservés, soit être recomposés

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE U2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le C.O.S. est fixé au maximum à 0,5

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### CARACTERE DE LA ZONE UE

Zone urbaine destinée aux activités diversifiées à dominante économique (artisanales, industrielles, commerciales agricoles et de services). La densification des installations est soumise à la production et à la réalisation d'un projet d'aménagement paysager et environnemental.

- \* L'urbanisation de la zone UE Sud devra être réalisée selon les principes exposés dans le rapport de présentation, principes dérogatoires au titre de l'article L-111-1-4.
- \* Une petite partie de la zone UE est en zone inondable (UEi).
- \* Les secteurs situés à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 et à moins de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A9 sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UE - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- \* les constructions à usage :
  - industriel
  - artisanal
  - viticole et agricole
  - de services et de bureau
  - commercial
  - hôtelier

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opération d'ensemble et relevant éventuellement du régime des installations classées.

- \* les constructions à usage d'habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités sous réserve qu'elles soient intégrées à l'enveloppe du bâti d'activités et dans le lieu le plus éloigné de l'infrastructure générant du bruit. Leur réalisation sera simultanée ou postérieure à la réalisation de l'établissement. La S.H.O.N. du logement ne pourra en aucun cas dépasser 100m<sup>2</sup>.
- \* les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation)
- \* les clôtures.
- \* les équipements publics
- \* l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



Dans les secteurs UEi : Sont interdits :

- toute construction, occupation et aménagement du sol nouveaux susceptibles de perturber l'écoulement ou d'aggraver le risque
- les reconstructions de bâtiments, de stockage ou de garage dont tout ou partie du gros oeuvre a été endommagé par une crue
- toutes les constructions nouvelles à l'exception de celles admises ci-dessous
- les extensions et aménagements visant à augmenter la capacité d'accueil des constructions à caractère vulnérable
- tous les changements de destination ayant pour effet d'augmenter la vulnérabilité d'une construction
- la création et l'extension des sous-sols
- les stockage nouveaux de véhicules

Sont autorisés :

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

- les travaux d'entretien et de gestion courants, notamment les aménagements internes, les traitements de façade et la réfection de toitures, sauf s'ils augmentent le risque ou en créent de nouveaux, ou conduisent à une augmentation significative de la population exposée.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés dans les 5 ans suivant un sinistre dûment constaté ou déclaré en Mairie et sous réserve de diminuer leur vulnérabilité. La reconstruction n'est pas admise si le sinistre est la conséquence d'une inondation.

**ARTICLE UE - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière**

Les constructions seront implantées à 25 m minimum de l'axe de la RN9 et 60 m minimum de l'axe de l'A9 en dérogation à l'article L 111-1-4.

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE**3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

3.2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1: Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **4.2 : Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

- Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.

L'assainissement non-collectif peut être admis dans les secteurs le permettant dans l'attente des réseaux, mais il y aura obligation de raccordement au réseau public dès que celui-ci sera mis en place y compris si le bâtiment est implanté en contrebas.

- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- La restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée, selon la nature des activités un pré-traitement des eaux de ruissellement pourra être demandé. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à construire. Si aucune solution complète ou partielle ne peut être mise en œuvre, le raccordement sur le réseau pluvial s'il existe ou au caniveau sera sollicité auprès des services de la ville.
- Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ( et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### **4.3 : Electricité, téléphone et câbles divers**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.
- Dans le cas d'aménagement d'un édifice existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.
- Si le poste de transformation de courant électrique ne peut être intégré à la construction, il doit être considéré comme une construction indépendante dans la composition générale du plan masse de l'opération.

### **4.4 : déchets ménagers**

- Dans les lotissements ou les opérations groupées, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés.

## **ARTICLE UE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de la propriété sur la voie publique.

Dans le secteur de Prat de Cest:

- Côté autoroute : afin de répondre aux principes dérogatoires à la L 111-1-4, un recul de 24 m minimum sera requis pour l'implantation de toute construction à compter de l'emprise publique de l'A9 correspondant à la limite cadastrée de la zone Na. Le recul sera compté perpendiculairement au point le plus éloigné entre la limite de la zone Na et de la zone UE. Ce recul devra correspondre à une implantation minimum à 60 m de l'axe de l'A9 calculé horizontalement.
- Côté nationale : afin de répondre aux principes dérogatoires à la L111-1-4, un alignement à 10m de la limite de l'emprise publique de la RN 9 sera requis pour toute construction. (Cf schéma ci-contre)

**ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative latérale
- soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant au faitage de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 4m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 4m$
- Sur les limites séparatives latérales, la hauteur hors tout de la façade implantée sur cette limite sera de 7 m, à l'exception des bâtiments jumelés ou de bâtiments existants mitoyens de la parcelle. Dans ces cas, les hauteurs autorisées sont celles définies à l'article UE 10 sans toutefois pouvoir excéder la hauteur du bâtiment existant.

**ARTICLE UE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

- La distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

**ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne pourra pas dépasser 60%.

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 m hors tout

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur :  $L \geq H$

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume de proportion, de matériaux et de couleurs .

Toiture

- Les toitures terrasses sont admises
- Les toitures en pente ne doivent pas dépasser 33%.
- La couverture ne sera pas brillante et de coloris neutre

Parois verticales :

- Les bardages seront de coloris neutre et non brillant

Clôtures :

- Les clôtures sur la voie publique seront visuellement les plus transparentes possibles, de type grille ou grillage (Les grilles sont recommandées)
- Les clôtures sur les limites latérales seront de type végétales, soit en plantation d'alignement, soit en haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.

**ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.
- Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

**12. 1 Constructions neuves :**

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- par 40 m<sup>2</sup> de surface de SHOB pour les bureaux
- par 15 m<sup>2</sup> de SHON pour les cafés, les restaurants et les discothèques
- pour les locaux artisanaux, viticoles et agricoles la surface affectée au stationnement est au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.B. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale ou agricole.

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

**12. 2 Rejet des eaux pluviales :**

Il se fera, pour les parkings, aires de stationnement et toutes activités le justifiant, par un pré-traitement (décanteur, déshuileur, débourbeur) avant d'être conduit au milieu naturel par des ouvrages à convenir (drain, chaussée, réservoir) ou vers le réseau collectif lorsqu'il existe.

**12. 3 Restauration sans extension :**

Il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

- Tout projet de création, de requalification ou d'extension, devra proposer un plan de composition et d'aménagement intégrant paysage et dimension environnementale (traitement des eaux pluviales par exemple.)
  - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
  - Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.
- Sur la zone UE sud, des plantations devront être réalisées conformément aux principes définis dans le cadre de la dérogation à l'article L 111-1-4 :
- Le talus côté nationale sera planté avec des végétaux locaux donnant un aspect naturel.

**Espaces boisés classés :**

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

- Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés .
- Les murs de pierre sèche existants devront soit être préservés, soit être recomposés

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le C.O.S. est fixé au maximum à 0,5.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**TITRE III**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

### CARACTERE DE LA ZONE AU

Zone destinée à recevoir une urbanisation à dominante habitat, insuffisamment équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements. Dans cette zone, l'assainissement collectif est prévu à terme. Préalablement à la réalisation de l'assainissement collectif, les constructions pourront être autorisées sous réserve de l'aptitude des sols à l'assainissement autonome. Les opérations sont autorisées suivant un plan d'aménagement d'ensemble, la zone AU permet une urbanisation en continuité avec les zones U2.

- \* Pour les extensions du bourg et des Pesquis, la ZPPAUP s'applique dans le cadre de l'enveloppe ZP2.
- \* Sur le bourg, la zone AU est concernée par les prescriptions relatives aux espaces proche du rivage (AUp) définis par le document d'application spatiale de la loi littoral.
- \* L'urbanisation de la zone AU, à l'Est du hameau de Prat de Cest devra être réalisée selon les principes exposés dans le rapport de présentation, principes dérogatoires au titre de l'article L-111-1-4.
- \* Les zones AU des hameaux de Prat de Cest et Vaquiers situés à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 et à moins de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A9 sont concernées par les prescriptions en matière d'isolation acoustique.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations, petits collectifs et associations foncières urbaines) à dominante habitat.  
Dans ces opérations pourront être admises les activités compatibles avec l'habitat, telles que constructions à usage hôtelier, d'équipements publics, commercial, de services, de bureaux, et artisanal, relevant éventuellement du régime des installations classées.
- les aires de stationnement, de jeux et de sports y sont également autorisées.
- les équipements publics
- les clôtures
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation des projets routiers et/ou à la mise en place de dispositifs anti-bruit.

#### ARTICLE AU - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière

Sur le secteur de Prat de Cest : les constructions seront implantées à 60 m minimum de l'axe de l'A9 en dérogation à l'article L 111-1-4.

Sont admises les constructions d'habitat individuel à condition que :

- le projet ne remette pas en cause le plan général d'aménagement de la zone.
- le terrain d'assiette soit exceptionnellement, entièrement viabilisé (AEP,EU, électricité, voirie).

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 3.1 Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la(les) voie(s) qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### 3.2. Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.
- Sur le secteur de Prat de Cest : l'organisation interne des zones AU devront se conformer au principe de voie de desserte et au fonctionnement inhérent exposés au PADD.

### ARTICLE AU 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

- L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et assainissement .
- Les opérations d'ensemble devront tenir compte de la nécessité d'un aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex: dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations)
- Pour les opérations individuelles, un dimensionnement supérieur au strict besoin pourra être imposé.

#### 4.1: Eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 4.2 : Assainissement

##### 4.2.1 Eaux Usées

- toute construction ou installation devra être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public à créer.
- L'assainissement non-collectif pourra être admis dans les secteur le permettant dans l'attente des réseaux, mais il y aura obligation de raccordement au réseau public dès que celui-ci sera mis en place y compris si le bâtiment est implanté en contre-bas.
- l'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

André DALES  
Commissaire enquêteur

**4.2.2 Eaux pluviales**

- La restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à construire. Si aucune solution complète ou partielle ne peut être mise en œuvre, le raccordement sur le réseau pluvial ou au caniveau sera sollicité auprès des services de la ville.
- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ( et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**4.3 : Electricité, téléphone et câbles divers :**

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, y compris sur le domaine privé.
- Dans les lotissements, les opérations groupées, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés avec une aire réservée aux conteneurs de collecte sélective (verre, papiers...).
- Si le poste de transformation de courant électrique, ou le local poubelle ne peuvent être intégrés à la construction, ils doivent l'être à la composition générale du plan masse de l'opération comme une construction indépendante.

**ARTICLE AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées:
  - soit à la limite de l'alignement de droit ou de fait,
  - soit en retrait de 5 m du dit alignement et pas au-delà
- Toutefois des implantations autres pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'ensemble

Dans le secteur du bourg : les constructions seront implantées en limite de voie, conformément aux orientations d'aménagement.

Dans le secteur de Prat de Cest, afin de répondre aux principes dérogatoires à la L 111-1-4, un recul de 12 m minimum sera requis pour l'implantation de toute construction à compter de l'emprise publique de l'A9 correspondant à la limite cadastrée de la zone Na. Le recul sera compté perpendiculairement à la pointe de la zone AU, au contact de la zone Na. Ce recul devra correspondre à une implantation minimum à 60 m de l'axe de l'A9 calculé horizontalement. (Cf schéma ci-contre)

**ARTICLE AU 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions seront implantées :
  - soit en limite séparative
  - soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3 m

**ARTICLE AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Non réglementée

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE AU 9 : EMPRISE AU SOL**

- l'emprise au sol est fixée à 80% de l'unité foncière.

**ARTICLE AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur maximale des constructions hors tout est fixée à 7,50 m.

**ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : pour les secteurs qui sont concernés par la ZPPAUP, les règles de l'enveloppe ZP2 s'appliquent.

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

- En cas d'extension

Une homogénéité de traitement sera recherchée avec l'existant : matériaux de couverture et pente, enduit, menuiseries, taille et proportion des ouvertures...

- Toitures

Toiture de type traditionnel : utilisant le type terre cuite et des pentes maximales de 33 %.

- Toiture en terrasse

En dehors des enveloppes de la ZPPAUP, elles peuvent être autorisées si :

- elles s'intègrent dans la composition générale du bâtiment
- et
- si la superficie de la terrasse est nettement inférieure à la superficie traitée en toiture traditionnelle
- elles sont couvertes en type terre cuite.

- Clôtures

- Les clôtures doivent être en harmonie avec le style, le volume des constructions et l'environnement immédiat.
- Lorsqu'elles sont pleines, elles sont soit enduites, en référence aux constructions existant sur la parcelle, soit en pierre.
- La hauteur maximale des clôtures pleines sur la limite de l'emprise publique sera de 1 m. Elles pourront être prolongées sur l'espace public, d'une grille de ferronnerie peinte au dessin simple. Dans ce cas, la hauteur maximale de l'ensemble ne dépassera pas deux mètres.
- La hauteur maximale des clôtures en limites de mitoyenneté est de deux mètres.
- Les clôtures en haies vives mélangées d'essences rustiques et adaptées aux rives de la Méditerranée sont recommandées en limites latérales.
- Les haies constituées d'une seule essence sont interdites.

Toutefois, ces dispositions pourront être adaptées lorsque le projet sera conçu dans le cadre de l'expression de l'architecture contemporaine.

André DARLÉ  
Commissaire Enquêteur



## **ARTICLE AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.
- Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

### **12. 1 Constructions neuves :**

Il est exigé 2 places de stationnement au minimum par logement .

- Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :
  - par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
  - par 40 m<sup>2</sup> de surface de SHOB (surface hors œuvre brute) pour les bureaux
  - pour 15 m<sup>2</sup> de SHON pour les restaurants, les cafés et les discothèques

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

### **12. 2 Rejet des eaux pluviales :**

Il se fera à partir de 10 places de stationnement, pour les parkings, aires de stationnement et toutes activités le justifiant, par un pré-traitement (décanteur, déshuileur, débourbeur) avant d'être conduit au milieu naturel par des ouvrages à convenir (drain, chaussée, réservoir) ou vers le réseau collectif lorsqu'il existe. Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume, de proportion, de matériaux et de couleurs.

## **ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les espaces libres des unités foncières doivent obligatoirement être aménagés en jardins et espaces verts s'ils ne sont pas utilisés pour le stationnement des véhicules.
- Une étude de composition paysagère intégrant des dimensions environnementales (traitement de l'eau de pluie par exemple) sera jointe à toute demande.
- Les plantations correspondant au vocabulaire végétal local seront privilégiées

Rappel : pour les secteurs concernés par la ZPPAUP, ces règles s'appliquent dans le respect du règlement de l'enveloppe ZP2.

### **Espaces boisés classés :**

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### **Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, soutènements, murs ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Les murs de soutènement ou de clôture en pierre sèche devront soit être préservés, soit être recomposés

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Le C.O.S. est fixé au maximum à 0,5

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

### CARACTERE DE LA ZONE AUE

Zones destinées à recevoir une urbanisation à dominante d'activité, insuffisamment équipées dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements. Dans cette zone, les modalités d'assainissement ne sont pas tranchées entre collectif et individuel (sachant que le collectif existe dans la zone UE). Les opérations devront intégrer la voie de desserte indiquée au PADD et assurer des continuités : traitement de trottoir par exemple, elle permet une urbanisation en continuité avec la zone UE.

- \* L'urbanisation de la zone AUE devra être réalisée selon les principes exposés dans le rapport de présentation, principes dérogatoires au titre de l'article L-111-1-4.
- \* Une partie de la zone AUE est située en zone inondable (AUEi).
- \* Les secteurs de la zone AUE situés à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 et à moins de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A9 sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUE - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdits, :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, PAE, opération groupée) à dominante activité.

Dans ces opérations seront admises

- \* les constructions à usage :
  - industriel
  - artisanal
  - viticole et agricole
  - de services et de bureau
  - commercial
  - hôtelier

relevant éventuellement du régime des installations classées.

- \* les constructions à usage d'habitations nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements précités sous réserve qu'elles soient intégrées à l'enveloppe du bâti d'activités et dans le lieu le plus éloigné de l'infrastructure générant du bruit. Leur réalisation sera simultanée ou postérieure à la réalisation de l'établissement. La SHON du logement ne pourra en aucun cas dépasser 100m<sup>2</sup>. Les habitations devront être
- \* les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation), les aires de stockage.
- \* les clôtures.
- \* les équipements publics
- \* l'aménagement et l'extension des bâtiments existants.
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation de projets routiers.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

**ARTICLE AUE - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière**

Dans la zone AUE nord, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules (neufs ou d'occasion en vue de leur vente, ou endommagés en vue de leur réparation) et les aires de stockage ne devront pas être localisés du côté de la nationale

Les constructions seront implantées à 25 m minimum de l'axe de la RN9 et 60 m minimum de l'axe de l'A9 en dérogation à l'article L 111-1-4.

**SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUE 3 : ACCES ET VOIRIE****3. 1 Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne détienne une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur la(les) voie(s) qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation publique peut être interdit.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur la voie publique.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

**3. 2. Voirie**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les opérations d'ensemble devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur des terrains limitrophes.
- L'organisation interne de la zone AUE devra se conformer au principe de voie de desserte et au fonctionnement inhérent, exposés au PADD.

**ARTICLE AUE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

- L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et assainissement .
- Les opérations d'ensemble devront tenir compte de la nécessité d'un aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex: dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations)
- Pour les opérations individuelles, un dimensionnement supérieur au strict besoin pourra être imposé.

**4.1: Eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## 4.2 : Assainissement

### 4.2.1 Eaux Usées

- Toute construction ou installation pourra à terme être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public à créer éventuellement.
- L'assainissement non-collectif pourra être admis dans les secteurs le permettant dans l'attente des réseaux, mais il y aura obligation de raccordement au réseau public si celui-ci est mis en place y compris si le bâtiment est implanté en contre-bas.
- L'évacuation des eaux non domestiques dans le réseau public peut être subordonnée à un pré-traitement conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans les ruisseaux, rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

### 4.2.2 Eaux pluviales

- La restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à construire. Si aucune solution complète ou partielle ne peut être mise en œuvre, le raccordement sur le réseau pluvial ou au caniveau sera sollicité auprès des services de la ville.
- Les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ( et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4.3 : Electricité, téléphone et câbles divers :

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, y compris sur le domaine privé.
- Dans les lotissements, les opérations groupées, des aménagements doivent être prévus pour permettre la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés avec une aire réservée aux conteneurs de collecte sélective (verre, papiers...).
- Si le poste de transformation de courant électrique, ou le local poubelle ne peuvent être intégrés à la construction, ils doivent l'être à la composition générale du plan masse de l'opération comme une construction indépendante.

## **ARTICLE AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit avec un recul de 5 m minimum par rapport à la limite de la propriété sur la voie publique.

Toutefois des implantations autres pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'ensemble

Dans le secteur de Prat de Cest AUE sud :

- Côté autoroute : afin de répondre aux principes dérogatoires à la L 111-1-4, un recul de 20 m minimum sera requis pour l'implantation de toute construction à compter de l'emprise publique de l'A9 correspondant à la limite cadastrée de la zone Na. Le recul sera compté perpendiculairement au point le plus éloigné entre la limite de la zone Na et de la zone AUE sud. Ce recul devra correspondre à une implantation minimum à 60 m de l'axe de l'A9 calculé horizontalement.
- Côté nationale : Afin de répondre aux principes dérogatoires à la L111-1-4, un alignement à 11m de la limite de l'emprise publique de la RN 9 sera requis pour toute construction. (Cf schéma ci-contre)

**André DARLÈS**  
Commissaire Enquêteur

Dans le secteur de Prat de Cest AUE nord :

- Côté autoroute : afin de répondre aux principes dérogatoires à la L 111-1-4, un recul de 8 m minimum à compter de l'emprise publique de l'A9 (correspondant à la limite cadastrée de la zone Na) dans sa partie nord, et de 19 m dans sa partie sud, sera requis pour l'implantation de toute construction. Le recul sera compté perpendiculairement à la limite cadastrée de l'emprise publique. Une limite fictive entre ces deux points nord et sud définira le recul minimum de toute construction sur la zone. Le recul de toute construction devra correspondre à une implantation minimum à 60 m de l'axe de l'A9 calculé horizontalement.
- Côté nationale : Afin de répondre aux principes dérogatoires à la L111-1-4, un alignement à 14m de la limite de l'emprise publique de la RN 9 sera requis pour toute construction. (Cf schéma ci-contre)

#### **ARTICLE AUE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions pourront être implantées :

- soit en limite séparative latérale
  - soit à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée du sol existant au faîtage de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 4m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 4m$
- Sur les limites séparatives latérales, la hauteur hors tout de la façade implantée sur cette limite sera de 7 m, à l'exception des bâtiments jumelés ou de bâtiments existants mitoyens de la parcelle. Dans ces cas, les hauteurs autorisées sont celles définies à l'article UE 10 sans toutefois pouvoir excéder la hauteur du bâtiment existant.
- Sur les limites jouxtant une zone d'habitat, le recul de la distance (L) est obligatoire.

#### **ARTICLE AUE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

- La distance entre deux constructions non-contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4 m.

#### **ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions existantes ou projetées ne pourra pas dépasser 60%.

#### **ARTICLE AUE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 m hors tout.

Pour les installations à caractère spécifique dont les impératifs techniques imposent le dépassement de cette hauteur, il n'est pas fixé de hauteur limite, à condition que la distance de l'installation par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à sa hauteur :  $L \geq H$

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE AUE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Tout projet devra tenir compte de l'intégration dans l'environnement immédiat et rechercher une unité de style, de forme, de volume de proportion, de matériaux et de couleurs.

Toiture

- Les toitures terrasses sont admises
- Les toitures en pente ne doivent pas dépasser 33%.
- La couverture ne sera pas brillante et de coloris neutre

Parois verticales :

- Les bardages seront de coloris neutre et non brillant

Clôtures :

- Les clôtures sur la voie publique seront visuellement les plus transparentes possibles, de type grille ou grillage (Les grilles sont recommandées);
- Les clôtures sur les limites latérales seront de type végétales, soit en plantation d'alignement, soit en haies végétales doublées ou non d'une grille ou d'un grillage.
- Sur la zone AUE nord, la limite latérale côté Nord sera plantée d'essences locales rappelant l'allée du domaine de Java, conformément aux principes définis dans le cadre de la dérogation à l'article L 111-1-4.

**ARTICLE AUE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Ceux-ci doivent être situés côté voie intérieure et sont interdit côté nationale.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule y compris les accès dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par place.
- Le nombre minimal d'emplacement à réaliser doit correspondre aux normes définies ci-après (le nombre minimal de places est arrondi à l'unité supérieure)

**12. 1 Constructions neuves :**

Il est exigé 1 place de stationnement au minimum par logement.

Pour les locaux abritant des bureaux, des commerces ou des activités, il est imposé 1 place de stationnement :

- par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces
- par 40 m<sup>2</sup> de surface de SHOB pour les bureaux
- par 15 m<sup>2</sup> de SHON pour les cafés, les restaurants et les discothèques
- pour les locaux artisanaux, viticoles et agricoles la surface affectée au stationnement est

au moins égale à la somme des deux termes suivants : 1/2 de la S.H.O.B. à usage de bureaux et 1/4 de la S.H.O.B. de l'activité artisanale ou agricole.

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

**12. 2 Rejet des eaux pluviales :**

Il se fera, pour les parkings, aires de stationnement et toutes activités le justifiant, par un prétraitement (décanteur, déshuileur, débourbeur) avant d'être conduit au milieu naturel par des ouvrages à convenir (drain, chaussée, réservoir) ou vers le réseau collectif lorsqu'il existe.

**12. 3 Restauration sans extension :**

- il n'est pas exigé de place de parking supplémentaire par rapport à l'état existant, s'il n'y a pas changement de destination des locaux.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

- Tour projet devra proposer un plan de composition et d'aménagement intégrant paysage et dimension environnementale (traitement des eaux pluviales par exemple).
  - Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes
  - Des plantations devront être réalisées à raison d'un arbre d'essence locale pour 2 places de stationnement.
  - Les clôtures sur les limites latérales seront de type végétales, plantées avec des essences locales.
- Sur la zone AUE nord, des plantations devront être réalisées conformément aux principes définis dans le cadre de la dérogation à l'article L 111-1-4 :
- La limite côté Autoroute sera l'objet de la création d'un nouvel espace boisé classé par la plantation de végétaux déclinant les mêmes essences que l'espace boisé existant.
  - La limite latérale côté Nord sera plantée d'essences locales rappelant l'allée du domaine de Java
- Sur la zone AUE sud, des plantations devront être réalisées conformément aux principes définis dans le cadre de la dérogation à l'article L 111-1-4 : le talus côté nationale sera planté avec des végétaux locaux donnant un aspect naturel.

**Espaces boisés classés :**

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

**Eléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :**

- Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.
- Les murs de pierre sèche existants devront soit être préservés, soit être recomposés

**SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

**André DARLÈS**  
Commissaire enquêteur



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU 0

### CARACTERE DE LA ZONE AU 0

Zone destinée à recevoir une urbanisation future, au nord du domaine de Prat de Cest.

Elle pourra être ouverte à l'urbanisation sous couvert :

- d' une modification du PLU car aucun réseau n'a capacité à recevoir une urbanisation aujourd'hui de ce secteur.
- de la prise en compte des principes exposés dans le rapport de présentation, principes dérogatoires au titre de l'article L-111-1-4.
- de la prise en compte des prescriptions en matière d'isolation acoustique pour les secteurs situés à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 et à moins de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A9

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE AU0- 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt publics
- les installations et constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructures.

#### ARTICLE AU0- 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière

Les constructions seront implantées à 30 m minimum de l'axe de la RN9 en dérogation à l'article L 111-1-4 et à 100 m minimum de l'axe de l'A9.

### SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE AU0 3 : ACCES ET VOIRIE

L'organisation interne de la zone AU0 devra se conformer au principe de voie de desserte et au fonctionnement inhérent exposé au PADD.

#### ARTICLE AU0 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 : Electricité, téléphone et câbles divers :

- En prévision d'un aménagement futur et en cas de traversée de la zone la distribution d'énergie électrique, d'éclairage public ainsi que les câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain, y compris sur le domaine privé.

#### ARTICLE AU0 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE AU0 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées soit

- à la limite de l'alignement de droit ou de fait,
- soit en retrait de 5 m du dit alignement et pas au-delà
- soit lorsqu'il en existe, en continuité avec du bâti existant

- Toutefois des implantations autres pourront être autorisées dans le cas d'opérations d'ensemble

Dans le secteur de Prat de Cest,

- Côté autoroute : afin de répondre aux principes dérogatoires à la L 111-1-4, un recul de 60 m minimum sera requis pour l'implantation de toute construction à compter de l'emprise publique de l'A9 correspondant à la limite cadastrée de la zone Na. Le recul sera compté perpendiculairement au point le plus éloigné entre la limite de la zone Na et de la zone AU0. Ce recul devra correspondre à une implantation minimum à 100 m de l'axe de l'A9 calculé horizontalement..
- Côté nationale : Afin de répondre aux principes dérogatoires à la L111-1-4, un alignement à 18m de la limite de l'emprise publique de la RN 9 sera requis pour toute construction. (Cf schéma ci-contre)

**ARTICLE AU0 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions seront implantées :

- soit en limite séparative
- soit à une distance qui ne peut être inférieure à 3m

**ARTICLE AU0 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

Sans objet

**ARTICLE AU0 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE AU0 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

**ARTICLE AU0 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet

**ARTICLE AU0 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE AU0 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Les plantations devront être réalisées conformément aux principes définis dans le cadre de la dérogation à l'article L 111-1-4 :

- La zone non bâtie, côté autoroute sera plantée d'arbres et masses arbustives d'origine locale.
- Dans la zone de recul côté nationale, un alignement d'arbres de haute tige sera planté en accompagnement de la contre-allée.

Espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, soutènements, murs ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Les murs de soutènement ou de clôture en pierre sèche devront soit être préservés, soit être recomposés

**SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AU0 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

COS 0

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**TITRE IV**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

**André DARLES**  
*Commissaire Enquêteur*



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE A

Zone naturelle dont il s'agit de protéger la vocation d'activité viticole et agricole. Elle n'a pas pour objet d'être constructible en dehors des secteurs Aa autour des domaines et mas existants, délimité pour assurer leur pérennité et leur extension éventuelle.

- Une grande partie de ce secteur est intégrée au titre de l'enveloppe des espaces naturels (ZP3) dans la ZPPAUP.
- Les secteurs Aa situés à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RN9 et à moins de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A9 sont concernés par les prescriptions en matière d'isolation acoustique
- Une partie de la zone agricole est concernée par les prescriptions relatives aux espaces proche du rivage (Ap) définis par le document d'application spatiale de la loi littoral
- Une partie de la zone agricole a un caractère inondable (Ai).
- Une partie de la zone agricole est à la fois concernée par les espaces proches du rivage et a un caractère inondable (Aip)

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DUSOL

#### ARTICLE A - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

#### Dans les secteurs A et Ap

- \* Les affouillements, les exhaussements des sols, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures autoroutières et ferroviaires TGV.
- \* l'entretien des petits édifices (cabanons) abri viticole existant, des éoliennes anciennes, puits sans changer leur destination, ni les agrandir.
- \* la construction d'équipements liés au traitement des effluents (station d'épuration) et les travaux d'exhaussement et d'affouillement de sols y afférent, dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP.
- \* La création de gîtes dans le bâti existant, sous réserve du maintien d'une activité agricole principale.

#### Dans les secteurs Aa

- \* Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole y compris celles des logements implantés à proximité des bâtiments d'exploitation déjà existants.
  - \* La création ou le transfert d'un siège d'exploitation.
  - \* La transformation et l'extension de bâtiment d'exploitation obsolète en termes d'usage agricole, d'architecture traditionnelle et d'au moins 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour la création de logements, d'opérations d'accueil touristique (gîtes, chambre d'hôtes, restaurants...), d'artisanat d'art et de locaux de fabrication et de vente de « produits du terroir » sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte à l'activité agricole de l'exploitation et que l'aspect architectural traditionnel n'en soit pas dénaturé.
  - \* L'extension limitée des habitations existantes. 30% maximum
  - \* L'extension limitée des activités existantes relevant éventuellement du régime des installations classées.
  - \* Des campings à la ferme (6 emplacements maximum de 300 m<sup>2</sup> minimum chacun) et les équipements inhérents au camping.
  - \* Les activités agro-touristiques sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.
- Ces occupations, lorsqu'elles sont dans le périmètre de la ZPPAUP sont soumises aux règles de la zone considérée de la ZPPAUP.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

Dans les secteurs Ai :

- o Les modifications et extensions des bâtiments d'habitation et d'exploitation agricole existants sans création de nouveaux logements. Ces transformations sont autorisées dans la limite de une seule fois 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions.

Dans le secteur Ai de Prat de Cest :

- \* la construction d'équipements liés au traitement des effluents (station d'épuration) et les travaux d'exhaussement et d'affouillement de sols y afférent, dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP et des contraintes hydrauliques.
- \* Les exhaussements et traitement de sol liés à un aménagement de voirie dans le respect des contraintes hydrauliques

**ARTICLE A - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière**

Sans objet

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**3. 1. Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, l'usage du matériel agricole, l'enlèvement des ordures ménagères, sans perdre leur caractère paysager.
- Elles doivent tenir compte des prescriptions de la ZPPAUP pour les secteurs concernés.

**ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**4.1: Eau

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable : soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 : Assainissement4.2.1 Eaux Usées

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans l'étang, ruisseaux, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire après fourniture d'une analyse des sols et l'évaluation de son aptitude à l'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales..

- la restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées de manière à favoriser des solutions au traitement paysager respectueux de l'environnement.
- Les enrochements apparents sont interdits, ainsi que les solutions conduisant à des modifications trop importantes du terrain naturel (exhaussement supérieur à 3m).
- les versants des toitures, construites à l'alignement et donnant sur la voie publique, doivent être équipés d'un égout de toit raccordé au collecteur s'il existe.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ( et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées :
  - à l'alignement sur la voie publique
  - avec un recul de 10m minimum par rapport à l'alignement avec la voie publique.
- Dans les secteurs Aa : les constructions doivent être implantées dans le respect d'un plan d'ensemble qui tient compte de l'organisation générale du domaine existant et de l'implantation de ses différents édifices soit :
  - en retrait de la voie,
  - en limite de la voie publique. 10 m -

**ARTICLE A 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions seront implantées
  - à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H) mesurée au sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3m :  $L >$  ou égal à 3m.
- Dans les secteurs Aa, les constructions seront implantées dans le respect d'un plan d'ensemble qui tient compte de l'organisation générale du domaine existant et de l'implantation de ses différents édifices soit
  - en retrait de la limite séparative sans pouvoir être inférieure à 3 m,
  - en limite séparative.

**ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONCIERE**

- Dans les secteurs Aa, les constructions seront implantées dans le respect d'un plan d'ensemble qui tient compte de l'organisation générale du domaine existant et de l'implantation de ses différents édifices, la distance entre deux constructions non contiguës sur un même terrain doit être au moins égale à 4m.
- Dans les autres secteurs : sans objet.

**ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- Dans les secteurs Aa, la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser la hauteur moyenne des édifices existants.
- Dans les autres secteurs : sans objet.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

- Dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP, dans la ZP3 concernant une grande partie de cette zone.
- Dans le secteur Aa : afin de respecter l'art de bâtir du bâti existant on se référera pour tout bâti existant aux prescriptions portant sur les édifices traditionnels de la ZP1 de la ZPPAUP.
  - Extension et existant doivent être traités en cohérence.
  - Pour la construction neuve : les toitures  
Lorsqu'elle est à vocation d'habitation : les couvertures seront en tuiles canal et leur pente ne dépassera pas 33%.  
Lorsqu'il s'agit de bâtiment d'activité agricole (chais, stockage, embouteillage)
    - la couverture utilise des matériaux non brillants aux teintes qui se réfèrent à l'existant
    - l'usage d'un matériau non réfléchissant et aux teintes neutres est possible.
  - Pour la construction neuve : les murs  
ils sont enduits dans une teinte qui se réfère à l'existant.
  - Pour la construction neuve : les menuiseries  
elles sont peintes, dans la même palette que celle utilisée sur l'existant.
  - Les clôtures doivent être en harmonie avec le style, le volume des constructions et l'environnement immédiat. Lorsqu'elles sont pleines elles sont soit enduites, en référence aux constructions existant sur la parcelle, soit en pierre.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

- dans le respect de la ZPPAUP concernant dans la ZP3 l'art de bâtir traditionnel.
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

### Rejet des eaux pluviales :

- Il se fera par un prétraitement dans le cas d'un stationnement global supérieur à 10 places (décanteur, déshuileur, débourbeur) avant d'être conduit au milieu naturel par des ouvrages à convenir (drain, chaussée, réservoir) ou vers le réseau collectif lorsqu'il existe.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

De manière générale, et obligatoirement pour les secteurs qui y sont inclus, on se référera aux prescriptions de la ZPPAUP.

### Espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

### Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (groupements d'arbres, soutènements, murs, bâtiments ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés. Dans cet objectif on fera référence par analogie aux règlements de la ZPPAUP qui s'appliquent à eux.

Les murs de soutènement ou de clôture en pierre sèche devront soit être préservés, soit être recomposés

On se référera pour les parcs et jardins aux prescriptions énoncées dans la ZPPAUP dans l'enveloppe ZP1

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



**TITRE V**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE N

Zone naturelle à protéger de toute urbanisation comprenant :

- Ne : zone réservée pour des activités liées aux étangs au pied du village et au lieu-dit Estarac où se trouvaient les salins sur l'Etang de Saint-Paul
  - Na : zone réservé au passage de l'autoroute et aux aires de repos.
- La zone située au pied du village est intégrée dans la ZPPAUP, au titre de ses différentes enveloppes de protection.
  - Une partie de la zone N est en zone inondable (Ni et Nai, Ni<sub>100</sub>).
  - La loi littoral et le document d'application spatiale de la loi littoral induisent des préconisations spécifiques pour
    - la bande des 100 mètres (N<sub>100</sub>) où se situe également la limite du domaine public maritime
    - les espaces proche du rivage (Np)
    - les espaces sensibles, l'étang et les espaces boisés significatifs (Ns)
    - les espaces sensibles, l'étang et les espaces boisés significatifs proches du rivage (Nsp)

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N - 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis les suivantes :

Dans tous les secteurs : (N, Ns, N<sub>100</sub>, Np, Ne, Na, Ni)

- \* la construction dans le respect de la ZPPAUP et de la loi littoral d'édifices ou d'éléments liés à la défense contre l'incendie.
- o L'entretien, la réhabilitation et l'extension limitée ne créant pas de logement des édifices existants sans changement de destination dans le respect de la loi littoral et de la ZPPAUP.
- o Les affouillements, les exhaussements des sols, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires TGV.

Dans les secteurs Ns :

En application du deuxième alinéa de l'article L.146-6, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 85-453 du 23 avril 1985, les aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



Dans les secteurs N<sub>100</sub> :

Les constructions et installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. Leur réalisation est soumise à enquête publique selon les modalités de la loi 83-630 du 21 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

Dans le secteur Ne:

o Les aménagements y compris la réhabilitation des constructions existantes pour recevoir le public liées aux fonctionnements et à la découverte des activités liées aux étangs dans le respect de la loi littoral.

o Dans la zone Ne au lieu-dit Estarac :

o La réhabilitation des bâtiments existants sans aucune extension et exclusivement réservée à la création d'un centre en rapport avec l'environnement et les étangs, à l'exclusion de tout autre aménagement.

o l'aménagement d'une partie des bâtiments existants à usage d'habitation nécessaire au fonctionnement ou au gardiennage du centre et dont l'existence est conditionnée par celle du centre.

Dans le secteur Na :

o Les affouillements, les exhaussements des sols, les installations et constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures autoroutières.

Dans la zone Ni :

o Les modifications et extensions des bâtiments d'habitation et d'exploitation agricole existants sans création de nouveaux logements. Ces transformations sont autorisées dans la limite de une seule fois 20 m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation et 20 % de l'emprise au sol du bâtiment existant pour les autres constructions.

Dans la zone Ni, secteur de Prat de Cest et Vacquiers, :

o En complément des zones habitées, les exhaussements et affouillements de sols nécessaires à la réalisation de voirie ou de dispositifs antibruit, conformément aux contraintes hydrauliques.

**ARTICLE N - 2 : Occupation des sols soumises à condition particulière**

Sans objet

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**3. 1. Voirie

- les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, des véhicules agricoles dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP (enveloppe ZP3).
- les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP (enveloppe ZP3).
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP (enveloppe ZP3).

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



## **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **4.1: Eau**

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable : soit par raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, soit par captage, forages ou puits particuliers conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.2 : Assainissement**

#### **4.2.1 Eaux Usées**

A défaut de raccordement possible à un réseau public, un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur est obligatoire après fourniture d'une analyse des sols et l'évaluation de son aptitude à l'assainissement.

- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les milieux naturels et notamment dans l'étang, les ruisseaux, canal, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

- la restitution au milieu naturel immédiat sera favorisée. Toutes les solutions de récupération et de conservation des eaux pluviales seront recherchées sur la parcelle à aménager.
- en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, tout rejet sur le domaine public est interdit. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales ( et ceux visant à la limitation des débits évacués à la propriété) sont à la charge exclusive du demandeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## **ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

- Les constructions doivent être implantées dans le respect de la ZPPAUP soit :
  - à l'alignement sur la voie publique
  - avec un recul de 10 m minimum par rapport à l'alignement avec la voie publique.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées :

- à une distance (L) au moins égale à la moitié de la hauteur (H ) mesurée du sol existant à l'égout de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 3 m :  $L \geq H/2$  et  $L \geq 3m$ .

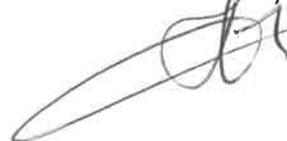
## **ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITÉ FONDIÈRE**

Sans objet

## **ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur



### **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

En cas de bâtiment existant, sa hauteur ne devra pas excéder la hauteur de l'existant dans le respect de la ZPPAUP.

Pour les tours de guet et édifices liés à la lutte contre l'incendie la hauteur maximale est fixée à 15m.

### **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dans le respect des prescriptions de la ZPPAUP, dans la ZP3 concernant l'art de bâtir traditionnel. Interdiction de faire usage de matériaux brillants.

### **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Dans le respect de la ZPPAUP et des prescriptions de la ZP3 concernant ce type d'aménagement.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

- Rejet des eaux pluviales :

Il se fera, pour les parkings, aires de stationnement et toutes activités le justifiant, par un prétraitement (décanteur, déshuileur, débourbeur) avant d'être conduit au milieu naturel par des ouvrages à convenir (drain, chaussée, réservoir).

Dans le secteur Ne d'Estarac :

Aucun parking ou autre aménagement ne pourra être créé. Si de tels équipements s'avèrent nécessaires pour l'accueil du public, ils devront être réalisés en dehors de la bande des 100 m.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

- les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Éléments de paysage identifiés en application de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme :

Les éléments de paysage identifiés (édifices, bassins, groupements d'arbres, soutènements, murs ...) repérés aux documents graphiques devront être préservés.

Les murs de soutènement ou de clôture en pierre sèche devront soit être préservés, soit être recomposés

## **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Non réglementé.

**André DARLES**  
Commissaire Enquêteur

