



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER





CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

Caractère 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 proches 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 des Vaquiers situés à moins de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 6009 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

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

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis celles autorisées à l'article AU 2:

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

Sont admises :

- les constructions d'habitat individuel à condition que :
 - o le projet ne remette pas en cause le plan général d'aménagement de la zone.
 - o le terrain d'assiette soit exceptionnellement, entièrement viabilisé (AEP, EU, électricité, voirie).
- les opérations d'ensemble 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.



SECTION 2- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

X ARTICLE AU 3 : ACCES ET VOIRIE

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.

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.

X 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.

Eau

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

Assainissement

o 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 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 les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

○ **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.

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.

Défense Incendie :

Cas des constructions à risque courant ordinaire :

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendie répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60m³/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m³ ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

X ARTICLE AU 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

X 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.

Cas particulier des piscines : elles devront être implantées à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques.

X 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

Cas particulier des piscines : elles devront être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé.

X 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 mètres

X ARTICLE AU 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Dans la zone ZPPAUP : ZP2

Seules les prescriptions relatives à l'enveloppe 2 de la ZPPAUP jointes en annexe du présent règlement s'appliquent.

Hors zone ZPPAUP :

Extensions des constructions existantes : 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 %.
- Les toitures terrasse sont autorisées si :
 - o elles s'intègrent dans la composition générale du bâtiment

- si la superficie de la terrasse est nettement inférieure à la superficie traitée en toiture traditionnelle
- si elles sont couvertes en type terre cuite.

Clôtures

- De façon générale, les clôtures doivent être en harmonie avec le style, le volume des constructions et l'environnement immédiat.
- Les clôtures en limite d'emprise publique doivent être constituées :
 - D'un mur plein enduit ou en pierre d'une hauteur de 1 mètre maximum, rehaussée d'une grille en fer peinte. La hauteur de l'ensemble ne devra pas dépasser 2 mètres.
- Les clôtures en limite séparative doivent être constituées :
 - La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres
 - De haies vives mélangées d'essences rustiques et adaptées aux rives de la Méditerranée

X 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)

Constructions neuves :

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

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

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.

X ARTICLE AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la zone ZPPAUP : ZP2

Seules les prescriptions relatives à l'enveloppe 2 de la ZPPAUP jointes en annexe du présent règlement s'appliquent.

Hors ZPPAUP :

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

SECTION III- POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Néant.

X ARTICLE AU -15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée. Les constructions nouvelles doivent être réalisées dans le respect au minimum des obligations en matière de performance énergétique en vigueur. Il en est de même lors des travaux de rénovation et/ou extension de constructions existantes.

X ARTICLE AU -16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les réseaux de communications électroniques devront être enterrés.