



# 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

## REGLEMENT APRES MODIFICATION DU PLU

4.0

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
VILLE DE BAGES

BAGES LE :

SIGNATURE :

Date(s)	Nature des modifications	Dessiné	Vérifié	Ind
JUILLET 2021	DATE APPROBATION : 19 JUILLET 2021	CB	AF/JA	a



BZ-08507

GAXIEU

1 Bis Place des Alliés  
CS 50676  
34537 BEZIERS CEDEX  
T. 04 67 09 26 10 F. 04 67 09 26 19  
E. bet.34@gaxieu.fr



# ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE –

---

Département de l'Aude - Commune de Bages

Modification du PLU -

Règlement du PLU après Modification

---

<b>Version</b>	<b>Date</b>	<b>Objet</b>	<b>Rédaction</b>	<b>Validation</b>
<i>1</i>	<i>Octobre 2020</i>	<i>Création</i>	<i>JA</i>	<i>AFT</i>
<i>2</i>	<i>Novembre 2020</i>	<i>Modification</i>	<i>JA</i>	<i>AFT</i>



# SOMMAIRE

LEXIQUE NATIONAL .....	3
INTRODUCTION.....	4
TITRE I .....	5
DISPOSITIONS GENERALES.....	5
TITRE II .....	12
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....	12
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1 .....	13
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2 .....	18
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....	24
TITRE III .....	31
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	31
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU .....	32
CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	38
CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0 .....	45
TITRE IV.....	48
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	48
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....	49
TITRE V.....	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....	54
CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	55
ANNEXES OPPOSABLES DU REGLEMENT .....	56



# LEXIQUE NATIONAL

**Annexe** : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

**Bâtiment** : Un bâtiment est une construction couverte et close.

**Construction** : Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

**Construction existante** : Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

**Extension** : L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Façade** : Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

**Gabarit** : Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

**Hauteur** : La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

**Limites séparatives** : Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Local accessoire** : Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

**Voie publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.



# INTRODUCTION

## PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

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.

## 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

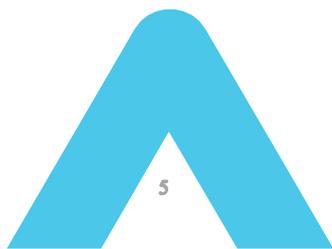
Article 15 - Performances énergétiques et environnementales

Article 16 - Réseaux de communication électronique



# TITRE I

## DISPOSITIONS GENERALES





## 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 :

### 1. 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° 86192 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. 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 :
- Espaces proches du rivage :
- Espaces sensibles
- Espaces boisés significatifs

### 3. Périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols

- Secteurs soumis au DPU

La commune a institué un Droit de Préemption Urbain, conformément au Code de l'urbanisme sur l'ensemble des zones U et AU de la commune.

- Secteurs soumis à permis de démolir : ensemble du territoire communal.

Conformément au code de l'urbanisme les démolitions sont soumises à permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Les dispositions du code de l'urbanisme permettant d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositions relatives aux opérations d'utilité publique selon lesquelles 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

### 4. Les servitudes d'utilité publiques

Une grande partie du territoire de la commune est couvert par un Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette servitude ainsi que les autres servitudes sont mentionnées dans une annexe spécifique du présent dossier.

### 5. 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.

Au -delà des 10 ans, les règles des lotissements s'appliquent là où elles ont été maintenues.

### 6. 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.



7. Autorisations préalables : rappel  
L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, conformément Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers en fonction de leur nature, de leur importance et de leur localisation (au sein du SPR ou non) seront soumis à déclaration préalable de travaux ou à permis de construire

## ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme 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 et la bande des 100 mètres dans le cadre de la loi littoral.

**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
- Zone U2 correspondant à l'extension urbaine du XX' siècle,
- 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 :

- U1 i, UEi ont un caractère inondable
- U1p, U2p sont des espaces proches du rivage définis par le document d'application spatiale de la loi littoral

**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 AUO : zone bloquée, pouvant être ouverte à l'urbanisation avec une modification du PLU.

La zone AU comporte un sous-secteur AU<sub>p</sub> proche du rivage définis par le document d'application spatiale de la loi littoral.

**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.

**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.

Elles comprennent deux sous-secteurs 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
- N100 sont situés dans la bande des 100 mètres au titre 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 100 sont à la fois inondables et dans la bande des 100 mètres

**Les emplacements réservés, les espaces boisés classés, les éléments de paysage identifiés sur les pièces graphiques :**

- Les emplacements réservés sont repérés et explicités sur les documents graphiques du présent dossier de PLU.
- Les éléments de paysage, identifiés au titre du code de l'Urbanisme sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement 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 sont soumis à une demande d'autorisation préalable de travaux.

Les espaces boisés classés sont également repérés sur les documents graphiques du PLU et soumis aux dispositions spécifiques 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 posées par le code de l'urbanisme.



4.1 - Les dispositions des articles 3 à 16 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 :

- elle doit être rendue nécessaire et justifiée par l'un des trois motifs (nature du sol, configuration de la parcelle, caractère des constructions avoisinantes)
- elle doit rester limitée
- 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...)
- 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.

## 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 m<sup>2</sup> 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, PVR...) 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.



## TITRE II

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



# CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U1

## Caractère 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 proches du rivage (U1 p) 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 des Vacquiers situées 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 U1 - 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs U1 et U1p :

Sont interdits :

- 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, 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 caravaning, 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 œuvre 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 stockages nouveaux de véhicules

### X ARTICLE U1 - 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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.

## Section 2 - Conditions de l'occupation du sol

### X ARTICLE U1- 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 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.

#### **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.

### X ARTICLE U1- 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### **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 doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public existant.
- 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.

- o 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.

#### 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.

#### 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 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

#### X ARTICLE U1- 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

#### X ARTICLE U1- 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

##### Hors zone ZPPAUP : ZP1

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 déjà 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.

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

##### Dans la zone ZPPAUP : ZP1

Les implantations en retrait ne sont pas autorisées. Les alignements sur la limite avec le domaine public pour le bâti ou les murs de clôture doivent être conservés.

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

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

##### **Hors zone ZPPAUP : ZP1**

- 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.

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

##### **Dans la zone ZPPAUP : ZP1**

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

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

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

Non réglementée.

#### **X ARTICLE U1 9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

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

##### **Hors zone ZPPAUP : ZP1**

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

##### **Dans la zone ZPPAUP : ZP1**

La surélévation d'un immeuble est en principe interdite.

Elle peut être autorisée à titre exceptionnel et limitée à un niveau en fonction de la hauteur moyenne des couvertures mitoyennes, avec un dispositif de loggia et ou de galerie pour permettre l'intégration des terrasses en toitures existantes.



**X ARTICLE U111 : 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 : ZP1**

Seules les prescriptions relatives à l'enveloppe 1 de la ZPPAUP jointes en annexe du présent règlement s'appliquent.

**Hors zone ZPPAUP**

**X ARTICLE U112 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non règlementé.

**X ARTICLE U113 : 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 perméables s'ils ne sont pas utilisés pour le stationnement des véhicules.

**Élément de paysage identifié en application de l'article L.151-19 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<sup>e</sup> 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

**X ARTICLE U1-14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)**

Néant.

**X ARTICLE U1-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

**X ARTICLE U1-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUE**

Les branchements devront être dissimulés dans la composition des façades pour limiter leur visibilité.

# CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U2

## Caractère 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 proches du rivage (U2p) définis par le document d'application spatiale de la loi littoral.
- Les zones U2 de Prat de Cest et des Vacquiers situées 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 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, 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 caravanning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

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

Sans objet.

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

### X ARTICLE U2- 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 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.

### 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.

## X ARTICLE U2 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 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 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.

#### o 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.

### 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.

### Déchets ménagers

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

### 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 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

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

Non réglementé.

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

#### Hors zone ZPPAUP : ZP2

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.

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

#### Dans la zone ZPPAUP : ZP2

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



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

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

### Hors zone ZPPAUP : ZP2

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.

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

### Dans la zone ZPPAUP : ZP2

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

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

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

Non réglementée.

## X ARTICLE U2 9 : EMPRISE AU SOL

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

## X ARTICLE U2 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

### Hors zone ZPPAUP (Le Bourg, les Pesquis) :

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

### Dans la zone ZPPAUP : ZP2

- Pour les constructions neuves :
  - La hauteur maximale hors tout est limitée à un étage sur rez de chaussé.
- Pour les constructions existantes :
  - La surélévation des constructions existantes est interdite
  - La surélévation peut être exceptionnellement autorisée pour assurer l'insertion des terrasses existantes en toiture. Dans ce cas, elle est limitée à la hauteur moyenne du volume couvert existant et appréciée en fonction des vues de l'étang.



## X ARTICLE U2 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 : ZP2

#### Toiture :

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve :

- Qu'elles s'intègrent dans la composition générale du bâtiment ;
- Que la superficie de la terrasse soit nettement inférieure à la superficie traitée en toiture traditionnelle ;
- Que la toiture soit végétalisée.

#### 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 :
  - o 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 :
  - o La hauteur maximale ne devra pas dépasser 2 mètres
  - o De haies vives mélangées d'essences rustiques et adaptées aux rives de la Méditerranée

## X 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).

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-



30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### 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 surface de plancher (surface hors œuvre brute) pour les bureaux
- pour 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants, les cafés et les discothèques

### 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.

## **X** ARTICLE U2 13 : ESPACES LIBRES, 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.

Dans le cadre d'un projet de construction, les espaces libres des unités foncières doivent obligatoirement être aménagés en espaces verts perméables 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.

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

## SECTION 3- POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

### **X** ARTICLE U2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

### **X** ARTICLE U2-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

## X ARTICLE U2-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements devront être dissimulés dans la composition des façades pour limiter leur visibilité.

# CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## Caractère 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 RD 6009 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

### X 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 surface de plancher 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.

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 œuvre 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 stockages nouveaux de véhicules

**X ARTICLE UE - 2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE**

Dans les secteurs UEi 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.

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

**X ARTICLE UE 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 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.

## 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.

## X ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 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 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.

- o 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.

### 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.

### Déchets ménagers

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

### 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 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

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

Non réglementé.

### **X** 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 111-6, un recul de 25 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 L111-6, un alignement à 10m de la limite de l'emprise publique de la RD 6009 sera requis pour toute construction.

### **X** 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 faîtage de la façade faisant face à cette limite, sans être inférieure à 4m : L. H/2 et L 4m

### **X** 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.

## X ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

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

## X 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 :  $L > H$ .

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.

## X 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 brillants.

### Clôtures

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

## X 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)

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



Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Pour les 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 surface de plancher pour les bureaux
- par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 surface de plancher à usage de bureaux et 1/4 de la surface de plancher 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.

**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.

**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.

**X 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.

Les murs de pierre sèche existants devront soit être préservés, soit être recomposés.

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

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

Néant.

**X ARTICLE UE-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 UE-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements devront être dissimulés dans la composition des façades pour limiter leur visibilité.



## **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 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> ;
- 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.



# CHAPITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUE

## Caractère 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 RD 6009 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

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

Sont interdits :

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

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

Sont autorisées :

- Les opérations d'ensemble à dominante activité. Dans ces opérations seront admises les constructions à usage :
  - o industriel
  - o artisanal
  - o viticole et agricole
  - o de services et de bureau
  - o commercial
  - o hôtelier
- 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 surface de plancher 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 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.

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

### X ARTICLE AUE 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.
- 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.

#### 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.

#### **X 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) et intégrer des systèmes d'ingénierie végétale et minérale pour le traitement des eaux pluviales.

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 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.

##### o 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 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> ;
- Distance comprise entre 200 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

### X ARTICLE AUE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### X 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 l'article L 111-6, 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 l'article L111-6, un alignement à 11m de la limite de l'emprise publique de la RN 9 sera requis pour toute construction.

#### Dans le secteur de Prat de Cest AUE nord :

- Côté autoroute : afin de répondre aux principes dérogatoires à l'article L.111-6, 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 l'article L.111-1-4, un alignement à 14m de la limite de l'emprise publique de la RN 9 sera requis pour toute construction.

## X 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  $L > 4m$

## X 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.

## X ARTICLE AUE 9 : EMPRISE AU SOL

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

## X 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 :  $L > H$

## X 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 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 111-6.

## X 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 interdits 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)

### 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 surface de plancher pour les bureaux
- par 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher 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 surface de plancher à usage de bureaux et 1/4 de la surface de plancher 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

**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.

**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.

## X ARTICLE AUE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout 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 111-6 :

- 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 111-6 : le talus côté nationale sera planté avec des végétaux locaux donnant un aspect naturel.

Les murs de pierre sèche existants devront soit être préservés, soit être recomposés.

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

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

Non réglementé.

### X ARTICLE AUE-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

### X ARTICLE AUE-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements devront être dissimulés dans la composition des façades pour limiter leur visibilité.



## CHAPITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU0

### Caractère de la zone AU0 :

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.111-6.
- 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

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

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis : celles autorisées à l'article AU0.

### X ARTICLE AU0- 2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Sont autorisées :

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

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

### X 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.

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

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.

### X ARTICLE AU0 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementée.

## **X ARTICLE AUO 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.111-6, 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 AUO. 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 l'article L.111-6, un alignement à 18m de la limite de l'emprise publique de la RD 6009 sera requis pour toute construction.

## **X ARTICLE AUO 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

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

Sans objet.

## **X ARTICLE AUO 9 : EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

## **X ARTICLE AUO 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **X ARTICLE AUO 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Sans objet.

## **X ARTICLE AUO 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

### X 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.111-6 :

- 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.

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

### X ARTICLE AU0 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Néant.

### X ARTICLE AU0-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

La limitation maximale de la consommation énergétique des constructions doit être recherchée.

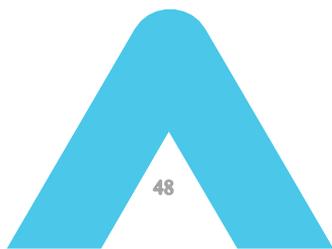
### X ARTICLE AU0-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les branchements devront être dissimulés dans la composition des façades pour limiter leur visibilité.



## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES**



# CHAPITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## Caractère 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 DU SOL

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

Sont interdits :

Toutes les occupations de sols hormis celles autorisées à l'article A 2.

### X ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

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 ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières sont autorisées par dérogation à l'article L.121-8 en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines. Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.
- 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 50m2 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.
- 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.

#### Dans les secteurs Ai :

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 d'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.

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

### X ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 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.

### X ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 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.

#### Assainissement

##### o 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.

##### o 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.

#### **Défense Incendie :**

Cas des constructions à risque courant important : 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 supérieur ou égal à 120 m<sup>3</sup>/h par heure pendant 2 heures.
- Distance comprise entre 60 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

#### **X ARTICLE A 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **X 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

**Cas particulier des piscines**: leur implantation devra se faire suivant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

#### **X 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.

**Cas particulier des piscines**: leur implantation devra se faire suivant un recul de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

**X** 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

**X** ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

**X** 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.

**X** ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR

**Dans la zone ZPPAUP : ZP3**

Seules les prescriptions relatives à l'enveloppe 3 de la ZPPAUP jointes en annexe du présent règlement s'appliquent.

**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 et l'usage d'un matériau non réfléchissant et aux teintes neutres est possible.

- Pour la construction neuve : les murs sont enduits dans une teinte qui se réfère à l'existant.
- Pour la construction neuve : les menuiseries 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.

## X ARTICLE A 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.

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.

## X 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.

Eléments de paysage identifié en application des articles L.151-19 et L.151-23 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

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

Néant.

### X ARTICLE A-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

### X ARTICLE A-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.



## TITRE V

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



# CHAPITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Caractère 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 réservée 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 1100)

La loi littoral et le document d'application spatiale de la loi littoral induisent des préconisations spécifiques pour :

- la bande des 100 mètres (N100) où se situe également la limite du domaine public maritime
- les espaces proches 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

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

Sont interdits :

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

### **X** ARTICLE N - 2 : OCCUPATION DES SOLS SOUMISES A CONDITION PARTICULIERE

Dans tous les secteurs : (N, Ns, N,00, 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.
- 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.
- 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 :

Seuls peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article [L. 121-24](#), dans les conditions prévues par cet article, 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 :

1° Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes 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 ;

2° Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3° La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4° A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article [R. 420-1](#) n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) A la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5° Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

6° Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

#### Dans les secteurs N

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

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

#### Dans la zone Ne au lieu-dit Estarac :

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. 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 :

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

Dans la zone Ni :

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 d'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,

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.

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

### X ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE

#### 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).

## X ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

### 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.

### Assainissement

#### o 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.

#### o 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.

### Défense Incendie :

Cas des constructions à risque courant important : 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 supérieur ou égal à 120 m<sup>3</sup>/h par heure pendant 2 heures.
- Distance comprise entre 60 et 400 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables.

## X ARTICLE N 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

### Zone ZPPAUP :

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.

## X 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  $L \geq 3m$ .

## X ARTICLE N 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

### X ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

### X ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

#### Dans la zone ZPPAUP :

Seules les prescriptions relatives aux enveloppes de la ZPPAUP jointes en annexe du présent règlement s'appliquent.

### X ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR

#### Dans la zone ZPPAUP :

Seules les prescriptions relatives aux enveloppes de la ZPPAUP jointes en annexe du présent règlement s'appliquent.

### X ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

#### Dans la zone ZPPAUP :

Seules les prescriptions relatives à l'enveloppe ZP3 de la ZPPAUP jointes en annexe du présent règlement s'appliquent.

#### Hors zone ZPPAUP :

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

### X ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES. PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Eléments de paysage identifié en application de l'article L.151-19 et L.151-23 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

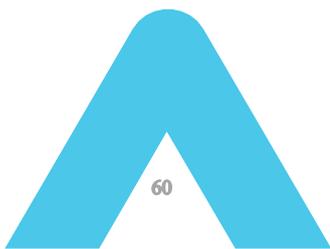
### X ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Non réglementé.

### X ARTICLE N-15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

X ARTICLE N-16 : RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES  
Non réglementé.





**ANNEXES OPPOSABLES DU REGLEMENT**





## ANNEXE 1 / REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE INCENDIE

Caractéristiques minimales de requises pour les voies et accès permettant l'approche du matériel de lutte contre l'incendie : Règle applicable à toutes les zones du PLU

- Largeur : 3 mètres hors stationnement ;
- Force portante pour un véhicule de 160 kN (avec un maximum de 90 kN par essieu, ceux-ci étant distants de 3,60 mètres) ;
- Rayon intérieur : 11 mètres ;
- Sur largeur  $S=15/R$  dans les virages dont le rayon est inférieur à 50 mètres ;
- Hauteur libre autorisant le passage d'un véhicule de 3,30 mètres de hauteur majorée d'une marge de sécurité de 0,20 mètres ;
- Pente inférieure à 15%.

De plus, et en aggravation, les voies et accès qui doivent permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie pour les bâtiments dont le plancher bas est à plus de 8 mètres devront avoir les caractéristiques d'une voie échelle. La voie échelle est une partie de la voie engin dont les caractéristiques sont complétées et modifiées comme suit :

- Longueur minimale : 10 mètres ;
- Largeur : 4 mètres hors stationnement ;
- Pente inférieure à 10% ;
- Résistance au poinçonnement : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface circulaire de 0,20 mètres de diamètre.

Enfin, ces contraintes pourront être complétées par des prescriptions définies lors de l'instruction des permis de construire de bâtiments particuliers tels que des industries, de grands établissements recevant du public, des habitations de plusieurs niveaux.

# *CHAPITRE 1*

*RÈGLEMENT DE L'ENVELOPPE 1 ZP1  
les parties anciennes du bourg et des hameaux,  
les ensembles remarquables*



Les règles suivantes s'appliquent pour préserver et prolonger les qualités et les caractères de ce secteur. Il englobe le bourg, le hameau des Pesquis dans leur forme urbaine léguée par la fin du XIX<sup>e</sup> siècle, le hameau de Prat de Cest dans sa partie confrontant le domaine de Prat de Cest , les ensembles remarquables du domaine de Prat de Cest et du domaine de Haute Fontaine(ou de Java ).

• *Les enjeux patrimoniaux portent sur :*

- un patrimoine d'exception dont les traces vont de la période médiévale à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle
- un bâti ancien, à l'architecture modeste et homogène, susceptible de renfermer des traces anciennes ( de la formation du bourg comme l'enceinte par exemple)
- une silhouette générale résultat de la forme enclose du bourg ou d'un souci d'économie d'espace pour les hameaux, d'une adaptation constante à la topographie et de l'utilisation de matériaux locaux pour les toitures, les murs et les façades.

Ce secteur contient une majorité de parcelles bâties dont la vocation est d'être utilisée, valorisée ou réhabilitée. Il contient également en complément de ces parcelles, des parcelles non bâties agricoles ou jardinées (parc et jardin) à préserver de toute construction, ce qui est signalé par une légende appropriée sur le plan n°2. L'objectif d'évolution est d'éviter une banalisation de l'architecture et du paysage en s'appuyant sur les caractères de ce secteur.

Dans ce secteur le projet devra être documenté

- d'une expertise patrimoniale (article 5-4-1 à 5-4-4 des dispositions générales)
- d'un ensemble de pièces énoncées à l'article 5-4-5 des dispositions générales.
- à la demande de l'Architecte des Bâtiments de France d'une série de croquis de détails pour la bonne compréhension du projet (article 2-1 des dispositions générales)

## ***A - CONSERVER, RESTAURER, METTRE EN VALEUR LE BÂTI EXISTANT***

Pour conserver, restaurer et mettre en valeur le bâti ancien il conviendra de respecter les règles suivantes :

### ***1 - CONSERVER LES CARACTERISTIQUES URBAINES DE CHAQUE CONSTRUCTION DU BOURG ET DES HAMEAUX.***

1-1 Conserver le rythme parcellaire lisible dans le rythme des façades.

1-2 En cas de regroupement d'immeubles, respecter et valoriser par le traitement architectural :

- les traces du parcellaire ancien,
- les différences de volumétrie,
- les particularités de la composition de chaque façade,
- les particularités des dispositifs d'adaptation à la topographie,
- les murs de soutènement qui organisent les jardins

1-3 Conserver les alignements sur la limite avec le domaine public pour le bâti ou les murs de clôture.

## ***2 - RESTAURER, REHABILITER, AMENAGER, METTRE EN VALEUR LES FAÇADES***

### ***2-1 NETTOYAGE***

- Est interdit : le sablage.
- Laver les maçonneries, comme la modénature et les décors à l'eau, sans brosse métallique. La pression de l'eau doit être supportable sur la main.

### ***2 - 2 LES MURS DES EDIFICES ORIENTÉS SUR LA RUE***

#### ***2-2-1 maçonnerie enduite au mortier de chaux***

- Enduire au mortier de chaux naturelle (NHL, CL anciennement XHN et CAEB) et de sable de carrière locale, non tamisé, les maçonneries courantes des bâtiments d'habitation.
- Assurer une finition de cet enduit en accord avec l'architecture de l'édifice et sa période de production. (par exemple finition lissée à la truelle, taloché fin, jeté recoupé....)

#### ***• recommandations***

- Exclure le rejointoiement qui peut être exceptionnellement autorisé par l'Architecte des Bâtiments de France . Dans ce cas, le rejointoiement sera au mortier de chaux naturelle, à pierre vue, sans creux ni saillie , en utilisant des sables de carrière locale non tamisés.
- Utiliser la palette des ocres et terres naturelles pour colorer l'enduit.
- Effectuer des essais préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

#### ***2-2 -2 la pierre***

- Est interdit de peindre les appareillages de pierre.
- Est interdit le sablage des pierres.
- Est interdit le placage de pierre.

- Rejointoyer et/ou reboucher et/ou reficher au mortier de chaux grasse, les façades appareillées en pierre de taille.
- Employer de la pierre de taille de même teinte, de même texture que celles existantes. Pour un remplacement ponctuel, son coefficient de dureté sera analogue à l'appareillage conservé.
- Changer toute pierre malade par une pierre identique de 15cm minimum d'épaisseur par refouillement, remplacement et agrafage. Les ragréages seront strictement limités aux parements dans la mesure où la profondeur de la reprise ne dépasse 30mm Le matériau de ragréage doit être à base de chaux naturelle et offrir des caractéristiques proches de la pierre.
- Etre en cohérence pour la taille de la pierre (parement et moulure) avec l'époque de construction des ouvrages réhabilités (*par exemple layée, gradinée, ravalée, bouchardée selon les époques*)
- Sont autorisées sur les appareillages de pierre, les eaux de chaux ou eaux fortes qui contribuent à la recalcification des parements.

*• recommandations*

*-Effectuer des essais préalablement à la réalisation de l'ensemble.. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.*

**2-2-3** *la terre cuite*

- Est interdit de peindre les appareillages et les décors de terre cuite.
- Est interdit le sablage de la terre cuite.
- Préserver , restaurer tout décor en terre cuite existant.
- Employer de la terre cuite de même teinte, de même texture que celles existantes pour le remplacement.

*• recommandations*

*- L'usage d'un badigeon ou d'une eau forte à base de chaux naturelle peut être autorisé.*

**2-2-4** *le badigeon et la coloration*

- Colorer l'enduit de chaux par un badigeon à la chaux naturelle dont les teintes seront obtenues par des pigments naturels.

*• recommandations*

*- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs, texture, nature des finitions..) réalisés par la collectivité.*  
*- Effectuer des essais préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.*

**2-2-5** *la modénature et le décor, les encadrements*

- Conserver, restaurer, restituer d'après les témoins existants tous les éléments de décor et d'encadrement : soubassement, chaînes d'angles et pilastres, bandeaux d'étage, encadrement de baies, corniches...
- Reprendre strictement les matériaux et les profils existants pour le dessin de ces éléments.
- Suivre, lorsqu'il s'agit de pierre les règles instituées à l'article pierre ci-dessus.
- Suivre, lorsqu'il s'agit de décor en terre cuite les règles instituées à l'article terre cuite ci-dessus.

**2-3 LES MURS DES ÉDIFICES SUR JARDIN OU SUR « COUR » LES MURS MITOYENS**

*Le traitement et la finition des murs mitoyens et des murs donnant sur cour et jardin marque le plus souvent une distinction entre la façade sur rue (façade publique) et les façades mitoyennes sur cour, jardin ou voisin (façades privées). Quelques exceptions demeurent toutefois : elles concernent*

quelques constructions qui par leur position dominante sont vues dans leur ensemble par exemple l'édifice XIX° de l'école)

### **2-3-1 maçonnerie enduite au mortier de chaux**

- Enduire d'un mortier de chaux naturelle (NHL, CL anciennement XHN et CAEB) et de sable de carrière locale, non tamisé, couvrant ou à pierre rase, les maçonneries courantes en moellons de pierre non appareillées. La couleur sera celle obtenue par l'utilisation d'un sable de carrière locale.

*• recommandations*

- Utiliser la palette des ocres et terres naturelles pour colorer l'enduit.  
- Effectuer des essais préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

### **2-3-2 la pierre**

Les façades de pierre appareillées sont rares en intérieur de parcelle (château de Prat de Cest) dans ce cas on référera à l'article 2-2-2 ci-dessus

### **2-3-3 le badigeon et la coloration.**

- Colorer l'enduit de chaux par un badigeon de chaux naturelle dont les teintes seront obtenues par des pigments naturels.

*• recommandations*

- Lorsque la construction, compte tenu de sa position dominante, doit être plus homogène, une finition identique à celle de la façade sur rue sera mise en œuvre.  
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs, texture, nature des finitions..) réalisés par la collectivité.  
- Effectuer des essais de coloration préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

### **2-3-4 la modénature et le décor, les encadrements**

Décor ou modénature sont rares en dehors des façades publiques. Pour les encadrements et lorsque décor et modénature existent, les prescriptions de l'article 2-2-4 ci-dessus s'appliquent.

## **2-4 LES RESEAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE**

Rappel : Tous travaux en façade doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'architecte des Bâtiments de France.

### **2-4-1 les réseaux dissimulés**

- Etre le plus discret possible dans les passages horizontaux des câbles en façade en suivant les saillies et les ressauts, corniches, bandeaux de façade.  
- Dissimuler pour les passages verticaux dans la maçonnerie ou sous une goulotte de taille réduite sans atteinte aux éléments de modénature et de décor.  
- Peindre câbles et goulottes lorsqu'ils n'ont pas été éliminés dans le ton des matériaux de façade.  
- Réaliser les raccordements électriques et téléphoniques (ou autres) de façon à ce qu'ils ne soient pas visibles en façade.

### **2-4-2 les coffrets de comptage et les boîtes aux lettres.**

- Intégrer les compteurs ou coffrets de comptage dans la maçonnerie sans saillie par rapport au nu extérieur de la façade ou du mur, en tenant compte de la composition générale des ouvertures et de la structure de l'édifice.  
- Dissimuler les appareillages derrière un volet en bois peint dans le ton de la façade ou légèrement chaulé.

- Intégrer sans saillie sur la façade principale les boîtes aux lettres.

### 2-4-3 *les appareillages divers , climatiseurs....*

- Rendre invisibles depuis l'espace public ou l'étang, de près comme de loin, tout appareillage. Ils seront le plus possible intégrés en cave ou en combles.
- Intégrer en façade les percements qu'ils peuvent nécessiter, par des dispositifs de masque : volets de bois peints dans le ton de la façade ou légèrement chaulés. Tenir compte de la composition générale des ouvertures et de la structure de l'édifice.

## 2 - 5 LES PERCEMENTS

### 2-5-1 *les percements de portes et fenêtres*

- Préserver, restaurer ou restituer tout percement existant, cohérent avec la logique de composition de l'ensemble des percements.
- Créer des percements en référence avec les percements existants et cohérents avec la période de production de l'édifice. Observer les règles de la composition d'ensemble, leur proportion, leur nombre et leur hiérarchisation, leur détail de mise en œuvre et de décor.

### 2-5-2 *les percements d'entrée de garage*

- Se référer au registre des portes cochères si la composition générale et la période de production de l'édifice l'autorisent.
- Rester en cohérence avec l'architecture de l'édifice pour le traitement : localisation, formes et proportions de la baie, encadrement et modénature, menuiseries.

### 2-5-3 *les seuils et appuis*

- Sont interdits le carrelage, la faïence.
- Sont interdits : les appuis de baie en béton et en saillie . Lors d'une reprise de façade qui à l'origine n'en comportait pas les appuis en saillie devront être démolis.
- Préserver, restaurer et remplacer tout seuil en pierre existant, tout appui de pierre ou de terre cuite existant.
- Utiliser de la pierre ou de la terre cuite en référence à l'existant en cas de création

### 2-5-4 *les barreaudages, les moustiquaires.*

- Intégrer dans le cadre et le plan de l'ouverture les barreaudages en serrurerie peinte ou en fer battu. Leur modèle doit rester en cohérence avec les proportions et la taille de l'ouverture, la période de production du bâti et sa composition, le système d'occultation en place.
- Réhabiliter, conserver ou restituer les modèles existants.
- Mettre en œuvre, des cadres de menuiseries de moustiquaires en bois peint, de fin grillage de teinte sombre, dans le plan de l'ouverture à équiper.

## 2-6 LES MENUISERIES ET LEURS SERRURERIES

### 2-6-1 *les menuiseries de fenêtres*

- Est autorisé uniquement le bois peint.
- Conserver les menuiseries existantes et cohérentes avec la période de production de l'édifice.
- Suivre, en cas de remplacement par des menuiseries neuves, la forme de la baie en respectant la partition, le profil et la proportion des bois correspondants.
- Tenir les menuiseries de fenêtres en retrait de 20cm environ par rapport au nu extérieur du mur.
- *recommandations*
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.

- Effectuer des essais de coloration préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

### 2-6-2 *les menuiseries de contrevents, volets...*

- Interdits : les volets roulants.
- Interdits vernis et lazures
- Est autorisé uniquement le bois peint.
- Monter les volets soit rabattables en façade, soit repliables avec des planches larges et sans rainures, soit sur deux traverses sans écharpes(volet rabattable), soit sur penture.
- *recommandations*
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.
- Effectuer des essais de coloration préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

### 2-6-3 *les portes et portails*

- Interdits vernis et lazures
- Est autorisé uniquement le bois peint.
- Conserver les menuiseries anciennes et cohérentes avec la période de production de l'édifice.
- Suivre, en cas de remplacement, la composition de la menuiserie en fonction de la période de production : planches et contre planches pour les périodes les plus anciennes, à panneaux et traverses dont les dessins et les profils évoluent entre le XVI<sup>e</sup> et le XIX<sup>e</sup> siècle.
- Préserver les éléments ornementaux en place (éléments sculptés par exemple..)
- Tenir les menuiseries de portes et portails en retrait de 20cm environ par rapport au nu extérieur du mur.
- *recommandations*
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.
- Effectuer des essais de coloration préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

### 2-6-4 *serrurerie et décor de menuiserie*

- Conserver ou restituer tout élément de décor en cohérence avec les éléments d'occultation et de fermeture sur lesquels ils se trouvent : heurtoir, penture, cloutage, éléments d'arrêts....

## 2 -7 LES LOGGIAS LES GALERIES LES BALCONS LES TERRASSES EN TOITURE

La recherche d'ouvertures tournée vers l'étang et vers le soleil a produit par la création de nombreuses terrasses en toiture, une modification et une banalisation de l'architecture ancienne. Lorsque des solutions ne peuvent être trouvées faute d'espaces extérieurs (jardin aménagé en terrasses en jouant de la topographie, pergola....) les dispositions suivantes s'appliquent :

### 2-7-1 *les terrasses en toiture*

- Créer de nouvelle terrasse en toiture est interdit
- A l'occasion de travaux lourds (toiture, couverture, gros œuvre) l'intégration des terrasses en toiture existantes par des dispositifs décrits aux articles suivants pourra être demandée.

### 2-7-2 *les loggias en façade sur la rue*

- Etablir les loggias dans le plan de la façade.

- Préserver, restaurer, restituer, s'inspirer des éléments de loggia existante en respectant leur composition architecturale : charpente, colonnade ou dispositif porteur, garde-corps...
- Conserver, restaurer, restituer, s'inspirer des éléments fonctionnels et ornementaux, en respectant leur dessin, leur mise en œuvre et les matériaux d'origine : maçonnerie, balustres en pierre ou en terre cuite, bois découpés peints, ferronnerie....

**2-7-3** *les galeries en façade arrière*

- Intégrer un dispositif de type galerie ou balcon couvert en façade arrière vers l'étang, sur l'ensemble de la façade de l'édifice, en respectant l'organisation et la structure de la façade.
- La structure de ce dispositif est peinte, soit en charpente bois soit en structure métallique.
- Les garde-corps sont simples et peints : en bois, en fer forgé ou fonte.

**2-7-4** *les dispositifs de fermeture des loggias et galeries*

- Réaliser en bois ou en métal peint le dispositif menuisé assurant la fermeture de la loggia ou de la galerie.
- *recommandations*
  - Composer la répartition des baies et la menuiserie avec l'architecture et le type de la galerie ou de la loggia.
  - Installer le dispositif dans le plan de la structure de façon à dégager l'architecture de la loggia ou de la galerie.

**2-7-5** *les balcons, leur dispositif de protection.*

- Conserver et restaurer les balcons existants essentiellement XIX° dans leur composition d'origine : saillie en pierre, garde-corps en ferronnerie ou fonte.
- *recommandations*
  - Les balcons s'inscrivent uniquement dans une composition de façade principale. Ils sont dans œuvre ou en débord d'environ 40cm. On leur préférera :
    - en façade arrière le principe de la galerie qui par sa largeur autorise l'installation de chaises ou de table;
    - en façade avant le principe de la loggia qui est une véritable pièce couverte à l'extérieur.

**2-8 LES BOUTIQUES ET COMMERCES, LES ENSEIGNES ET LES PRE-ENSEIGNES**

**2-8-1** *le projet architectural de boutique et commerce.*

- Composer tout projet d'aménagement ou de modification d'une devanture commerciale en fonction de la totalité de la façade, de sa composition, de son architecture.
- Se référer aux deux types suivants :
  - à l'intérieur d'une arcade appartenant à l'architecture de l'immeuble, travailler un ensemble menuisé peint selon les fonctions de la devanture, dans la forme de la baie et en retrait de celle-ci.
  - constituer un ensemble menuisé en bois selon le type "XIX°", en tenant compte des fonctions de la devanture. Placer ce dispositif menuisé devant la baie et son linteau.
- Faire apparaître sur le projet les matériaux utilisés, leurs mises en œuvre, les couleurs prévues, la disposition des enseignes correspondantes et le relevé précis des structures existantes.

**2-8-2** *composition de façade.*

- Ne pas masquer par la devanture les éléments architecturaux des étages tels que balcons, corniches, entablements, appuis....
- Ne pas empiéter avec la devanture sur les entrées des édifices.

- Exclure tout spot lumineux en façade et éclairer les vitrines de l'intérieur.
- Limiter la devanture au rez-de-chaussée de l'édifice.
- Respecter en cas de regroupement sur plusieurs parcelles ou immeubles contigus, l'intégrité du parcellaire et celle de chaque façade, en fractionnant la devanture en autant d'unités que d'immeubles concernés.

### 2-8-3 *menuiserie, fermeture, seuil, stores, bannes*

- Peindre les menuiseries. Elles sont exclusivement en bois ou en métal.
- Disposer les dispositifs de condamnation de type grille ou volet métallique en arrière de la vitrine et non apparents en façade.
- Réaliser les seuils en pierre d'origine locale, conserver les seuils existants lorsqu'ils sont en pierre.
- Sont seulement autorisés les dispositifs pare-soleil mobiles en toile, de type stores ou bannes, à retombée droite, avec indication de la seule raison sociale.
- Intégrer les dispositifs pare-soleil entre tableaux, à la typologie de la devanture retenue et respecter la forme des percements sans les recouper. Leur projection restera en proportion avec l'espace public.
- *recommandations*
- *Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.*

### 2-8-4 *les enseignes.*

Rappels :

- *la publicité est strictement interdite.*
- *les enseignes font l'objet d'une demande d'autorisation spécifique à déposer en mairie et transmise auprès de l'Architecte des Bâtiments de France.*

type de dispositif :

- Seuls sont autorisés les types de dispositifs suivants :
  - enseignes à plat sur un mur ou parallèles au mur,
  - enseigne perpendiculaire au mur

nombre

- une enseigne par façade, maximum deux par activité.

implantation

- pour les enseignes à plat sur un mur ou parallèles au mur au niveau de rez-de-chaussée où s'applique l'activité sans déborder sur les allèges des premiers niveaux.
- pour l'enseigne perpendiculaire au mur : sa partie basse doit être à 3,5m du sol de l'espace public. Son débord maximum est de 0,80m.

traitement

- est interdit le caisson lumineux.
- enseignes à plat sur un mur ou parallèles au mur : lettres découpées ou peintes ou sablées sur la vitrine . Tout autre dispositif est exclus.
- enseigne perpendiculaire au mur : métal découpé ou peint d'une surface maximum de 0,50m<sup>2</sup>

### 2-8-5 *les pré-enseignes*

Rappels :

- *la publicité est strictement interdite.*
- *les pré-enseignes doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du maire et de l'Architecte des Bâtiments de France.*

• *recommandations*

- type de dispositif et nombre

- *est autorisé uniquement un dispositif non scellé au sol de type chevalet par activité*

- nature et dimension

- *0,50m de large par 0,70m de haut maximum, support bois ou métal, lettres peintes ou découpées.*

- implantation

- *sur le pas de porte ou sur le domaine public sous réserve de l'accord de la commune.*

### 3 - ENTRETENIR ET RESTAURER LES TOITURES EN TUILES CANAL

Les toitures de terre cuite participent au paysage de Bages, qu'il s'agisse du bourg ou des hameaux. Perçues de toute part de l'extérieur comme de l'intérieur leur traitement est primordial pour conserver au paysage bâti sa force et son caractère.

Rappel : toute nouvelle création de terrasse est interdite

#### 3-1 LA COUVERTURE EN TUILE CANAL ET SES OUVRAGES ANNEXES

##### 3-1-1 *matériau*

- Couvrir les toitures (à couvrant et à courant) et les ouvrages annexes (arêtières, faitage, rives, porte-solin) en tuile canal de terre cuite, soit anciennes, soit de couleur, de taille et de texture analogues aux tuiles anciennes.
- Réaliser tous les ouvrages liés à l'étanchéité de la toiture tels que noue, solin, etc...de façon à ce que les matériaux d'étanchéité soient dissimulés.
- Lorsqu'un édifice exceptionnel (l'église par exemple) est couvert par un autre matériau depuis son origine, celui-ci sera conservé et restauré selon les règles de l'art propres à ce matériau.

##### 3-1-2 *pente*

- De manière générale, les pentes de couverture sont entre 28 et 35%.

#### 3-2 VOLUME, SENS DE FAÏTAGE ET SURELEVATION

##### 3-2-1 *volume, sens de faitage*

- Conserver les volumes principaux traditionnels et leur sens de faitage.

##### 3-2-2 *versants*

- Conserver le ou les versants existants.

###### *• recommandations*

Le nombre de versants dépend de la localisation de la construction et de sa période de production. Dans la partie enclose du bourg, les constructions ont le plus souvent 1 à 2 versants. Les constructions des extensions XIX<sup>e</sup> ont plutôt deux versants de pente égale, parfois davantage pour tenir compte d'une situation urbaine (angle de deux rues)

##### 3-2-3 *surélévation*

- La surélévation d'un immeuble est impossible.
- Exceptionnellement, elle peut être autorisée et limitée à un niveau en fonction de la hauteur moyenne des couvertures mitoyennes, pour avec un dispositif de loggia et/ou galerie selon l'orientation des façades, permettre l'intégration des terrasses en toitures existantes.
- Dans tous les cas, les compositions, les matériaux, leur mise en œuvre seront conformes à l'art de bâtir des façades existantes (se reporter à l'article 2).

#### 3-3 LES LUCARNES

Elles sont peu fréquentes, et prolongent le mur gouttereau. Elles correspondent en général à la fonction de stockage du grenier (fenil).

##### 3-3-1 *les lucarnes*

- Conserver, restituer ou créer d'après le modèle existant, en cohérence avec la composition de la façade et l'époque de production du bâti.
- Couvrir la lucarne comme le toit.

### **3-4 PERCEMENTS EN TOITURE - PRISE DE JOUR - VENTILATION**

- Apprécier l'implantation de ces ouvrages de façon à ne pas avoir d'impact depuis l'espace public ou l'étang, de près comme de loin.

#### **3-4-1 prise de jour**

- Lorsque, exceptionnellement, ils sont permis par l'Architecte des Bâtiments de France seuls les percements suivants sont autorisés en toiture :
  - les tabatières en fonte
  - les ouvertures de type "fenêtre de toit" encastrées, de petite dimension (50cm de large x70cm de long) en nombre réduit (selon la composition de l'édifice et sa situation)
  - les dispositifs de type désenfumage, dans le plan du toit.
- Est autorisé le principe de puits de jour couvert en verrière dans le plan du toit.
- Peindre les structures dans une teinte foncée. Proscrire les teintes claires.
- *recommandations*
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **3-4-2 ventilations**

- Intégrer tous les ouvrages de ventilation dans des douilles en terre cuite.
- Regrouper ou conserver les conduits d'aspiration et d'extraction dans les souches de cheminée existantes, en maçonnerie enduite. Les manchons prolongateurs sont interdits.
- Bâtir tout ouvrage plus important selon le principe de la cheminée.

### **3-5 CORNICHES, GÉNOISES, DÉBORDS DE TOIT, REPRISE DES EAUX...**

#### **3-5-1 corniches et génoises**

- Exclure les génoises préfabriquées.
- Préserver, restaurer, restituer les corniches et génoises existantes en utilisant les matériaux et les mises en œuvre conformes à l'art de bâtir ancien.
- Réaliser la génoise :
  - à rangs de tuiles de terre cuite ancienne (maximum 2 rangs sous la tuile saillante du toit)
  - ou en alternant rang de tuiles de terre cuite ancienne et rangs de carreaux de terre cuite.
- Badigeonner à la chaux naturelle en finition les génoises et leur retombée. La teinte du badigeon participe au décor de la façade en tranchant avec la teinte du corps du bâti.

#### **3-5-2 débords de toit**

- Réaliser les débords de la manière suivante :
  - les tuiles de courant sont débordantes
  - les tuiles de couvert arrivent à l'aplomb de l'égoût de toit.

#### **3-5-3 les reprises des eaux.**

- Assurer la reprise des eaux pluviales en laissant l'eau s'écouler en pied de façade.
- Exceptionnellement et sur avis de l'Architecte des Bâtiments de France la reprise des eaux pourra être exécutée :
  - soit par un chéneau encaissé (de type chéneau Blanchon) en retrait dissimulé par le rythme des tuiles de couvrant, pour dégager les corniches et les génoises,
  - soit par une gouttière pendante demi ronde en cuivre ou en zinc.

- Réaliser, lorsqu'elles sont nécessaires, les descentes d'eau pluviales en cuivre ou en zinc. Elles seront patinées à la pose pour atténuer leur brillance.
- Placer les descentes d'eau aux extrémités des façades en les composant avec l'ensemble de l'élévation.
- Sur l'espace public, elles pourront être équipées d'un dauphin fonte peint dans la tonalité de la façade.
- Préserver lorsqu'ils existent, les dispositifs en terre cuite faïencée existants.

### ***3-6 CHEMINEES***

- Maçonner et enduire les souches de cheminées et de ventilation au mortier de chaux naturelle et de sables locaux.
- Proportionner les souches pour qu'elles soient plus larges (mini 1m) qu'épaisses (mini 50cm)
- Réaliser le couronnement en corps d'enduit.
- Réaliser le couverture par un dispositif de tuiles canal.

### ***3-7 ANTENNES ET PARABOLES, AUTRES DISPOSITIFS***

- Dissimuler pour qu'ils ne soient pas visibles de près comme de loin des espaces publics et de l'étang, les antennes hertziennes, les antennes paraboliques ou tout dispositif étranger à la structure bâtie..
- Peindre la parabole et son socle dans la tonalité de leur support
- Utiliser des matériaux mats.
  - *recommandations :*
  - *Les situer en cœur d'îlot, sous combles, dans un aménagement de cour ou de jardin, sur le versant de toit le moins visible et sous le faitage...*
  - *En réduire le nombre par un dispositif collectif intégré.*

## ***B - INSERER LE BATI NEUF, GERER LE BATI RECENT***

L'identité et le caractère de la commune reposent sur le cadre urbain et paysager. La création architecturale d'édifice neuf est encouragée tout en respectant l'alignement sur l'espace public, et en tenant compte du rythme, de la texture, de la volumétrie, de la silhouette de l'ensemble dans lequel elle s'inscrit.

• *Bâti neuf = édifice neuf = analyse patrimoniale pour une intégration urbaine et paysagère*

Dans les enveloppes du cœur de bourg, du hameau ancien des Pesquis, de la façade du hameau de Prat de Cest, du domaine de Haute Fontaine (ou de Java), du domaine de Prat de Cest, la réalisation d'une construction entièrement neuve est un cas d'exception, tel que le comblement d'une dent creuse, existante ou provenant d'une démolition accidentelle ou inévitable.

Pour permettre l'élaboration de projets de construction dans cette continuité, l'analyse patrimoniale devra cerner les rythmes parcellaires à maintenir et à manifester dans les éléments de composition de volumétrie et des façades. Elle fera également apparaître le caractère architectural des immeubles voisins auxquels devra s'accorder l'immeuble nouveau, ainsi que les vues majeures dans lesquelles elle s'inscrit.

• *Bâti récent = édifice récent = analyse patrimoniale pour assurer l'insertion paysagère tout en gérant la rupture architecturale.*

Un édifice récent (construit après 1945), en rupture par son architecture et ses matériaux avec les édifices homogènes de l'enveloppe 1, s'est parfois immiscé dans celle-ci. L'analyse patrimoniale doit mettre en évidence non seulement le parti architectural ayant présidé à sa création, mais aussi le rapport de l'édifice avec les constructions voisines, ainsi que sa localisation dans les vues majeures depuis l'espace public ou l'étang.

## ***1 - ASSURER LES CONTINUITES URBAINES***

### ***1-1 LE RYTHME PARCELLAIRE DES EDIFICES NEUFS***

- Maintenir et faire apparaître le rythme parcellaire dans le rythme et la composition des façades et dans la volumétrie de l'ensemble.

### ***1-2 L'ALIGNEMENT***

#### ***1-2-1 édifice neuf***

- Implanter la façade sur rue sur toute sa longueur et de façon continue à l'alignement existant sur le domaine public.

#### ***1-2-2 construction récente***

- Implanter toute extension de façon continue à l'alignement existant sur le domaine public.

### ***1-3 LE GABARIT ET LA VOLUMETRIE***

- Tenir compte pour la volumétrie et les élévations
  - de la hauteur moyenne des constructions riveraines,
  - de l'épannelage vers l'étang.

#### ***1-3-1 édifice neuf***

- Faire correspondre en élévation et en volume, le gabarit et la volumétrie à la valeur moyenne des constructions mitoyennes.

**1-3-2 construction récente**

- Assurer lors de modification lourde portant sur le gabarit ou la volumétrie une meilleure insertion : versant et pente de toiture, hauteur par rapport aux édifices voisins et aux vues depuis l'étang ou de l'espace public...

**1-4 LES MATERIAUX DE FAÇADES, DE MENUISERIES, DE COUVERTURE**

- Est interdit l'emploi de matériaux brillants en couverture comme en façades.

**1-4-1 édifice neuf**

- Employer des matériaux de terre cuite : tuiles canal traditionnelles à courant et à couvrant en couverture .
- Peindre les menuiseries.
- *Recommandations :*
  - Choisir les matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
  - Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
  - Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.
  - Effectuer des essais de coloration préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

**1-4-2 construction récente**

- Choisir les matériaux et les références de palette de couleur de façon à assurer un compromis entre la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin et la composition architecturale d'origine.
- *Recommandations :*
  - Choisir les matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
  - Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
  - Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.
  - Effectuer des essais de coloration préalablement à la réalisation de l'ensemble. Ces essais seront validés par l'Architecte des Bâtiments de France ou son représentant.

## ***C - CARACTERISER ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC***

Les rues, les places, les ruelles, les passages sont destinés à être embellis en conformité avec leur caractère spécifique qui découle notamment de l'époque à laquelle ces espaces ont été créés, ainsi que de l'architecture des édifices qui les ont bordés au fil du temps. Cet embellissement qui doit être au service de ces lieux relève d'un diagnostic et d'un projet.

L'analyse patrimoniale fera plus particulièrement apparaître le caractère particulier des paysages urbains à embellir de façon à fonder les choix. Elle déterminera les éléments à conserver (fontaine, croix, partie de revêtements, arbres...). Notamment pour redécouvrir les revêtements de sol anciens des sondages seront effectués.

### ***1 - MAINTENIR ET EVENTUELLEMENT RETABLIR LES DISPOSITIONS QUI STRUCTURENT LA FORME DE L'ESPACE PUBLIC.***

Afin de préserver et mettre en valeur l'espace public, on doit dans chaque site et pour chaque opération d'aménagement maintenir et rétablir si besoin :

- les alignements
- le parcellaire
- les gabarits et l'épannelage,
- les pentes et les soutènements.

### ***2- PRESERVER ET VALORISER LES SOLS***

#### ***2-1 CONNAISSANCE PREALABLE***

- Effectuer des sondages de reconnaissance préalablement à toute intervention sur les sols. Les résultats porteront sur les niveaux et la nature des sols anciens, ils pourront être rétablis à l'occasion du projet.

#### ***2-2 LA TOPOGRAPHIE***

- Respecter la topographie naturelle.
- Conserver la continuité des pentes et des mouvements de sols qui caractérisent les sites de Bages.
- Aménager la pente (escaliers, pas d'ânes...) sans nivellement excessif.

#### ***2-3 LES MATERIAUX DE TRAITEMENT DE SOL, COMPOSITION***

- Conserver et restituer en en tenant le plus grand compte, les anciens revêtements des places, chaussées, ruelles...
- Préférer dans les ruelles un aménagement qui évite l'imperméabilisation des pieds de façade et privilégie des effets d'accompagnements de façade plutôt qu'un dispositif trop axial.
- Utiliser comme revêtement des matériaux naturels analogues aux matériaux d'origine locale : pierre d'origine locale, sables, gravillons....

##### ***• recommandations :***

- *Eviter le traitement banalisé des sols en limitant les revêtements à base de bitume au strict nécessaire.*
- *Le marquage en sol des places destinés aux personnes à mobilité réduite sera limité au logo qui seul sera traité selon la couleur symbole appropriée.*
- *Eviter les traitements spécifiques liés au stationnement des véhicules : marquage au sol en peinture par exemple, et inclure cet usage dans un traitement général qui donne sa valeur à l'espace public.*

### ***3- EQUIPER ET EMBELLIR SANS CONCURRENCER LES FAÇADES PUBLIQUES***

#### ***3-1 LE MOBILIER URBAIN***

- Intégrer le mobilier urbain fonctionnel (banc, poubelle, etc..) dans la composition de l'espace public de manière à ne pas perturber les constructions ou les perspectives intéressantes.
- Intégrer les infrastructures lourdes tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri poubelles et tri sélectif au bâti et à la structure urbaine.
- Intégrer statues, fontaines avec mesure dans la composition, l'embellissement restant au service des monuments ou édifices courants qui bordent l'espace public.

#### ***3-2 LES PLANTATIONS***

- Préserver, remplacer les plantations existantes correspondant à un plan de composition révélé ou attesté par l'analyse patrimoniale.
- Intégrer des plantations nouvelles dans un projet d'embellissement est possible, si elles restent au service du paysage urbain, de l'architecture et de la composition de l'espace dans lequel elles s'inscrivent.
- Réserver aux lieux d'exception des essences d'exception.
- Accompagner et ponctuer l'espace public par des plantations conduites en treille (vignes, chèvrefeuille, glycine, rosiers..) en pied de façade ou de mur.

#### ***3-3 LES RESEAUX***

- Enterrer systématiquement les réseaux électriques et téléphoniques, les réseaux câblés.
- Ramener autant que possible l'éclairage public en façade.
- Choisir des lanternes sobres et décliner autant que possible les mêmes types de luminaires (lanternes, projecteurs, candélabres..)

#### ***3-4 L'AFFICHAGE ET LA SIGNALÉTIQUE***

- La publicité est interdite.
- Unifier en limitant leur nombre et leur impact les panneaux de signalisation routière et l'affichage public obligatoire.
- Traiter en teinte sombre la face arrière de tous les panneaux.

#### ***3-5 L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC***

*Rappel :*

*L'occupation du domaine public est soumise à autorisation par arrêté municipal, après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France . Elle ne peut être que temporaire: étal de marché, chaises et tables de bar et de restaurant...*

- Aucun dispositif de type vérandas, marquise, store permanent n'est autorisé.

## ***D - PRESERVER LES VUES ET METTRE EN VALEUR LES JARDINS***

Dans le cœur du bourg, les jardins et les cours sont rares. Par contre, dans les extensions XIX<sup>e</sup>, dans le hameau des Pesquis, à Prat de Cest et dans les domaines, les jardins, ou les parcs font partie intégrantes de la composition et de la qualité des lieux. Leur structure s'appuie sur la topographie et le type d'espace qu'ils confrontent (façade arrière, murs mitoyens, grande échappée visuelle vers l'étang...). Ils n'ont pas pour vocation d'être bâtis.

Pour le bourg de Bages, ils jouent un rôle précieux dans la perception des différentes étapes de constitution du bourg et assurent en partie la transition entre l'étang et le promontoire construit.

Pour la façade nord de Prat de Cest, ils en constituent la limite.

L'analyse patrimoniale fera apparaître la nature particulière des types de jardins afin d'orienter les choix de végétaux et la construction des éléments d'architecture qui traditionnellement enclosent et ornent les jardins.

### ***1- CONSERVER, PRESERVER, COMPOSER LES STRUCTURES ET ELEMENTS DE DECOR DES JARDINS***

#### ***1-1 LES MURS DE CLOTURE ET DE SOUTÈNEMENTS***

##### ***1-1-1 les murs de clôtures.***

*Ils sont implantés à l'alignement sur le domaine public, de manière continue.*

- Préserver, restituer, restaurer tout mur de clôture existant selon l'art de bâtir traditionnel.
- Construire et maçonner le mur de clôture en moellons de pierres d'origine locale d'une épaisseur d'environ 50cm, sur le domaine public comme sur le domaine privé.
- Enduire le mur de clôture d'un mortier de chaux naturelle et de sables d'origine locale, à pierre rase, ou couvrant.
- Couronner le mur :
  - soit d'une pierre d'origine locale d'épaisseur 15cm
  - soit de pierres posées en bâtière.
- Régler la hauteur du mur de clôture en fonction de la topographie et des murs existants.
  - sur la "rivière" principe de mur bahut d'environ 80cm de haut prolongé d'une grille,
  - en mitoyen, sur les autres rues et ruelles mur d'une hauteur moyenne de 1,30m à 2m

##### ***1-1-2 les soutènements***

*Dans l'aménagement de la parcelle ils contribuent à la création de terrasse en prolongement de l'habitation. Ils peuvent constituer la clôture sur le domaine public.*

- Construire un mur de soutènement en moellons de pierres d'origine locale pour toute modification du terrain naturel.
- Préserver, restaurer et remplacer les murs de soutènements existants.
- Enduire le mur d'un mortier de chaux naturelle et de sables d'origine locale, à pierre rase, ou couvrant.

#### ***1-2 LES TERRASSES, LES VERANDAS***

##### ***1-2-1 les terrasses***

*Elles sont obtenues par une adaptation de la topographie du jardin.*

- Couvrir les sols d'un matériau non brillant, de type terre cuite, pierre, galet, sable, terre végétale ou bois.
- Préserver et restaurer les garde-corps existant. En cas de création, seuls sont admis

- les dispositifs de barreaudage en serrurerie peinte ou en fer battu de géométrie simple,
- le prolongement du mur de soutènement qui sera couronné selon les dispositions de l'article 1-1-1.

**1-2-2 *les vérandas***

- Faire un projet précis et justifié par le contexte bâti.
- Elles ne sont qu'exceptionnellement autorisées.
- Elles font l'objet d'un projet graphique et descriptif favorisant la légèreté et la discrétion.
- Concevoir et réaliser la structure en métal peint.

*• recommandations*

- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.

**1-3 LES PORTES ET PORTILLONS, LES GRILLES**

**1-3-1 - *Portes, portillons, portail***

- en bois ou en métal peint.
- Préserver, restaurer ou restituer les dispositifs anciens en place.

*• recommandations*

- En fond de parcelle, le mur de clôture peut inclure un portillon ou une porte donnant sur le domaine public. Dans ce cas, la hauteur du mur doit au moins régner pour intégrer la hauteur de la porte.
- Cas des jardins donnant sur "la rivière" : ils comportent des portails, dont le maintien est assuré par un dispositif de poteaux plus ou moins décorés. L'ensemble est à préserver, restaurer ou restituer.

**1-3-2 *Grilles***

- Préserver, conserver, restaurer ou restituer les dispositifs existants de grilles en serrurerie de barreaux. Elles sont sobres et exclusivement situées sur les murs de clôture donnant sur "la rivière".

**1-4 LE MOBILIER, FONTAINES, BASSINS ET PISCINES, TREILLES, EDICULES...**

**1-4-1 *édicules et mobilier de jardin***

- Restaurer les éléments anciens
- Seules sont autorisées les constructions suivantes en bois peint, en métal ou fer forgé, sans utiliser de profilé aluminium brillant:
  - tonnelles
  - pergolas
  - treilles
  - serres.
- Planter ce bâti, ornement de jardin, dans une composition générale:
  - soit sur une limite mitoyenne,
  - soit sur une limite avec le domaine public
  - soit en articulation avec un mur de soutènement à l'intérieur de la parcelle.

**1-4-2 *piscines et bassins***

- L'usage de la couleur bleue en revêtement de bassin est interdit.
- Mettre en œuvre un revêtement intérieur des pièces d'eau de teinte vert clair, blanche, grise ou beige.

- limiter la plage à une "sortie de bain" en caillebotis de bois traité par autoclave d'une surface maximale de 2m2 environ.
- Limiter les parties minérales à la margelle. Utiliser des matériaux d'origine locale pour en traiter les margelles, en évitant les matériaux clairs et réfléchissants.
- Intégrer bassins, fontaines et piscine dans la composition du jardin et dans sa topographie.
- Intégrer les dispositifs techniques soit dans un local existant, soit dans les soutènements des terrasses, soit en les enterrant.

## 2- CONSERVER, PROLONGER, COMPOSER UNE PALETTE VÉGÉTALE EN ACCORD AVEC LE SITE

### 2-1 ORGANISATION ET NATURE DES JARDINS

- Dans les secteurs de jardins seuls sont autorisés les types d'occupation suivants :
  - jardins d'agrément,
  - jardins potagers,
  - vergers.

#### *• recommandations*

- Les parcs et jardins ayant fait l'objet d'un plan de composition attesté devront le respecter, le rétablir par la mise en place de plan de gestion des différentes masses végétales, afin d'en préserver les masses, les structures et les grandes vues.

### 2-2 PALETTE VEGETALE, PLANTATION

- Toute coupe, abattage, plantation d'arbres dans ce secteur est soumis à autorisation.
- Est encouragée la plantation de haies mélangées d'essences locales, non conduites (amandiers, oliviers, cyprès fastigiés...).
- Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Bages.

#### *• recommandations :*

*Toutefois des distinctions sont à faire entre la palette végétale XIX° de certains jardins donnant sur la "rivière", et des palettes plus domestiques des Pesquis ou du reste du bourg.*

- Lorsque des plans de composition sont connus, on cherchera à préserver ou rétablir la palette végétale d'origine (parc du Domaine de Java par exemple)

# *CHAPITRE 2*

*RÈGLEMENT DE L'ENVELOPPE 2 ZP2  
les extensions récentes et futures du bourg et des hameaux*



Cette enveloppe correspond aux extensions récentes du bourg et du hameau, réalisées à partir du milieu du XX<sup>e</sup> siècle. La localisation de ces extensions, les formes urbaines mises en œuvre introduisent une rupture avec les formes précédentes plus denses et plus économes d'espaces. Ces extensions se localisent en périphérie des parties plus anciennes. En fonction de la topographie et des angles de vue, elles constituent un premier plan dans la perception des formes urbaines anciennes contenues dans l'enveloppe 1.

• *L'enjeu patrimonial porte sur :*

- l'insertion de ces extensions dans le paysage; qu'il soit urbain en formant l'extension du bourg ancien, qu'il soit "rural" en formant la limite et la transition avec les parties bâties.

Pour que cette insertion soit assurée du point de vue urbain, un schéma de secteur s'applique au bourg et au hameau des Pesquis pour les constructions futures.

Les règles applicables dans cette enveloppe ont pour objectif de :

- Préserver dans la silhouette urbaine, la dominance des parties anciennes,
- Devenir les nouvelles limites de l'urbanisation et accompagner par les formes urbaines la transition entre le paysage naturel et le paysage bâti,
- Assurer une meilleure continuité et hiérarchisation des espaces publics communs aux parties anciennes, récentes et futures .

***A - S'INTEGRER AUX BOURG ET HAMEAUX ANCIENS ET  
CONSTITUER LES NOUVELLES LIMITES BATIES,  
ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN***

***1 - S'INSCRIRE DANS LE PAYSAGE PAR UN PARCELLAIRE, DES  
GABARITS, DES HAUTEURS, UNE VOLUMETRIE, UNE DENSITE,  
DES MATERIAUX..***

### **1-1 TAILLE, ORIENTATION DES PARCELLES**

- Proportionner la taille des parcelles en privilégiant une forme en lanière. (étroite sur rue)
- Suivre les directions de la parcelle d'origine en cas de redécoupage.

### **1-2 GABARIT, HAUTEUR**

#### **1-2-1 *construction neuve***

- Limiter la hauteur de référence des constructions futures à un étage sur rez-de-chaussée. Cette hauteur peut s'étager en suivant le dénivelé .

#### **1-2 -2 *construction existante***

- La surélévation des constructions existantes est interdite.
- Elles peuvent être exceptionnellement autorisées pour assurer l'insertion des terrasses existantes en toiture. Dans ce cas, la surélévation est :
  - limitée à la hauteur moyenne du volume couvert existant,
  - appréciée en fonction des vues de l'étang.

### **1-3 VOLUMETRIE**

- La largeur (la profondeur) de l'édifice est plus importante que sa hauteur.
- Les terrasses en toiture sont interdites.

### **1-4 ORIENTATION DU FAÎTAGE**

- Disposer faitage et égout de toit parallèlement à la voie principale.
- Suivre le schéma de secteur pour les extensions futures.

### **1-5 IMPLANTATION**

#### **1-5-1 *par rapport aux voies et emprises publiques***

- Implanter les constructions à l'alignement sur l'espace public, en tout ou partie.
- Suivre le schéma de secteur pour les extensions futures.

#### **1-5-2 *par rapport aux limites séparatives aboutissant aux voies***

- Implanter les constructions sur une limite séparative au moins aboutissant aux voies.
- Suivre le schéma de secteur pour les extensions futures.

#### **1- 5-3 *fond de parcelle constituant la limite urbaine***

- Interdire toute implantation de construction en limite de fond de parcelle constituant la limite urbaine.
- Suivre le schéma de secteur pour les extensions futures.

## **2- ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

- Suivre le schéma de secteur annexé au présent règlement pour les secteurs mentionnés sur le plan.

### **3- CONSTITUER LES NOUVELLES LIMITES URBAINES**

*Pour assurer la transition entre espace bâti et espace non bâti des interventions publiques peuvent être nécessaires : création ou reprise d'un fossé, remise en service ou création de chemin... Dans ce cas les accompagnements végétaux font partie du dispositif :*

- Utiliser des palettes végétales cohérentes : palette liée à l'eau (joncs, saules...) pour les fossés, palette comprenant des amandiers et autres fruitiers de transition (figuier) pour les chemins.

*Pour les constructions privées, existantes ou à venir, ce sont les arrières des parcelles qui sont appelées à créer ces limites urbaines. Un soin particulier dans la clôture et dans la palette végétale sera demandé.*

- Suivre le schéma de secteur pour les extensions futures.
- Construire en limite urbaine, des murs de maçonnerie de pierre.
- Les accompagner de plantations en référence à la palette des jardins vivriers ou d'agrément : amandier, figuier, pêcher... vigne, chèvrefeuille...
- En limite urbaine, les clôtures légères, les grillages sont interdits

## ***B - ETENDRE L'EXISTANT ET INSERER LE BATI NEUF.***

L'identité et le caractère de la commune reposent sur la silhouette urbaine de l'ensemble, profondément marquée par la partie ancienne articulée sur son promontoire pour le bourg de Bages. Dans ces secteurs d'extension récentes la création architecturale est encouragée tout en respectant l'alignement sur l'espace public, et en tenant compte du rythme, de la texture, de la volumétrie, de la silhouette de l'ensemble dans lequel elle s'inscrit, car il s'agit d'accompagner et non de concurrencer le paysage urbain existant..

### ***1 - ASSURER LES CONTINUITES DU PAYSAGE URBAIN***

#### ***1-1 LE RESPECT DE LA TOPOGRAPHIE***

- Intégrer le volume bâti à la pente naturelle sans talus ni remblais.

#### ***1-2 LES MATERIAUX DE FAÇADES, DE MENUISERIES, DE COUVERTURE***

- Est interdit l'emploi de matériaux brillants en couverture comme en façades.
- Créer des terrasses en toiture est interdit.

##### ***1-2-1 construction neuve***

- Employer des matériaux de terre cuite : tuiles canal traditionnelles à courant et à couvrant en couverture,
- peindre les menuiseries.

• *Recommandations :*

- Choisir les matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.

##### ***1-2-2 construction récente***

- Choisir les matériaux et les références de palette de couleur de façon à assurer un compromis entre la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin et la composition architecturale d'origine.

• *Recommandations :*

- Choisir les matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.

#### ***1-3 ANTENNES ET PARABOLES, AUTRES DISPOSITIFS***

- Dissimuler pour qu'ils ne soient pas visibles de près comme de loin des espaces publics et de l'étang, les antennes hertziennes sous combles, les antennes paraboliques ou tout dispositif étranger à la structure bâtie..
- Peindre la parabole et son socle dans la tonalité de leur support
- Utiliser des matériaux mats.

• *Recommandation :*

*Les situer en cœur d'îlot, dans un aménagement de cour ou de jardin, sur le versant de toit le moins visible et sous le faitage...*

- En réduire le nombre par un dispositif collectif intégré.

## *C - CARACTERISER ET VALORISER L'ESPACE PUBLIC POUR SE RACCORDER A CELUI DES BOURG ET HAMEAUX ANCIENS,*

Les extensions se sont réalisées par adjonction d'opérations dont les voiries sont souvent concurrentes (en terme de dimensionnement, de traitement) avec les voies majeures de desserte. Une hiérarchisation doit être préalablement à toute valorisation envisagée pour :

- supprimer l'effet de brouillage que ces traitements génèrent,
- assurer les continuités et les diversité de cheminement indispensables à tout espace urbain.

Les espaces fonctionnels de service (stationnement, point de collecte des déchets par exemple..) les ruelles, les passages sont destinés à être embellis en conformité avec les caractères spécifiques des espaces du bourg et des hameaux dans leur partie "ancienne". Certains cheminements anciens sont intégrés dans les extensions récentes et permettent une liaison avec les espaces non bâtis environnants (vers le Clozel et le puits par exemple pour le bourg) .

Cet embellissement qui doit être au service de l'ensemble (partie ancienne et récente) relève d'un projet.

L'analyse patrimoniale fera plus particulièrement apparaître le caractère particulier des paysages urbains à embellir de façon à fonder les choix. Elle déterminera les éléments à conserver (fontaine, croix, partie de revêtements, arbres, palette végétale..)

## *1 - COMPOSER ET PREVOIR DES ESPACES QUI SE RACCORDENT ET CONSERVENT LES DISPOSITIONS QUI STRUCTURENT LA FORME DE L'ESPACE PUBLIC.*

- Afin de préserver et mettre en valeur l'espace public on doit dans chaque site et pour chaque opération d'aménagement maintenir :
  - les alignements,
  - les continuités de cheminements
  - le parcellaire
  - les gabarits et l'épannelage
  - les pentes et les soutènements.

## *2- COMPOSER DES SOLS QUI VALORISENT ET ACCOMPAGNENT L'ESPACE PUBLIC*

### *2-1 LA TOPOGRAPHIE*

- Respecter la topographie naturelle
- Conserver la continuité des pentes et des mouvements de sols qui caractérisent les sites de Bages
- Aménager la pente (escaliers, pas d'ânes...) sans nivellement excessif

### *2-2 LES MATERIAUX DE TRAITEMENT DE SOL, COMPOSITION*

- Conserver et restituer lorsqu'ils pourront être connus les anciens revêtements des chemins d'origine locale...
- Utiliser en revêtement pour les chemins à caractère rural, forestier ou piéton , des revêtements de sols d'origine locale : pierre, caillou, gravillons, sables ou terre stabilisée , bois en présence d'eau ou de sol instable.
- Mettre en œuvre pour le traitement des sols des chaussées destinées au trafic routier une déclinaison cohérente de matériaux d'origine locale (dans leur granulométrie et dans leur mise en œuvre) selon leur usage et leur importance. Exclure les enrobés dense ou

béton bitumeux en revêtement de surface au profit d'enduits superficiels mettant en œuvre des granulats d'origine locale.

• *recommandations*

- *Eviter le traitement banalisé des sols en limitant les revêtements à base de bitume au strict nécessaire.*
- *Eviter les traitements spécifiques liés au stationnement des véhicules : marquage au sol en peinture par exemple, et inclure cet usage dans un traitement général qui donne sa valeur à l'espace public.*
- *Le marquage en sol des places destinées aux personnes à mobilité réduite sera limité au logo qui seul sera traité selon la couleur symbole appropriée.*

### ***3- EQUIPER ET EMBELLIR SANS CONCURRENCER LES FAÇADES SUR L'ESPACE PUBLIC***

#### ***3-1 LE MOBILIER URBAIN***

- Intégrer le mobilier urbain fonctionnel (banc, poubelle, etc..) dans la composition de l'espace public de manière à ne pas perturber les constructions ou les perspectives intéressantes.
- Intégrer les infrastructures lourdes tels que transformateurs, cabines téléphoniques, abri poubelles et tri sélectif au bâti et à la structure urbaine (dans la continuité de murs maçonnés de pierre par exemple)
- Intégrer statues, fontaines, élément décoratif avec mesure dans la composition, l'embellissement restant au service des vues ou des édifices courants qui bordent l'espace public.

#### ***3-2 LES PLANTATIONS***

- Intégrer des plantations nouvelles dans un projet d'embellissement est possible, si elles restent au service du paysage urbain, de l'architecture et de la composition de l'espace dans lequel elles s'inscrivent.
- Réserver aux lieux d'exception des essences d'exception.
- Accompagner et ponctuer l'espace public par des plantations conduites en treille (vignes, chèvrefeuille, glycine..) en pied de façade ou de mur.

#### ***3-3 LES RESEAUX***

- Enterrer systématiquement les réseaux électriques et téléphoniques, les réseaux câblés.
- Ramener autant que possible l'éclairage public en façade.
- Choisir des lanternes sobres et décliner autant que possible les mêmes types de luminaires (lanternes, projecteurs, candélabres..)

#### ***3-4 L'AFFICHAGE ET LA SIGNALÉTIQUE***

- La publicité est interdite.
- Unifier en limitant leur nombre et leur impact les panneaux de signalisation routière et l'affichage public obligatoire.
- Traiter en teinte sombre la face arrière de tous les panneaux.

#### ***3-5 L'OCCUPATION DU DOMAINE PUBLIC***

***Rappel :***

*L'occupation du domaine public est soumise à autorisation par arrêté municipal, après consultation de l'Architecte des Bâtiments de France . Elle ne peut être que temporaire: étal de marché, chaises et tables de bar et de restaurant...*

- *Aucun dispositif de type vérandas, marquise, store permanent ne sont autorisés.*



## **D - PRESERVER LES VUES ET METTRE EN VALEUR LES JARDINS,**

### **1 - PRESERVER LA LECTURE DE L'ORGANISATION DU SITE DANS LES CONES DE VUES**

- planter des arbres de haut jet dans les cônes de vue mentionnés sur le plan est interdit.

### **2 - ASSURER UNE TRANSITION ET UNE LIMITE GRACE AUX JARDINS DE MAISONS**

#### **2-1 LES MURS DE CLOTURE ET DE SOUTÈNEMENTS**

##### **2-1-1 les murs de clôtures.**

*Ils sont implantés à l'alignement sur le domaine public, de manière continue.*

- Préserver, restituer, restaurer tout mur de clôture existant selon l'art de bâtir traditionnel.
- Construire et maçonner le mur de clôture en moellons de pierres d'origine locale d'une épaisseur d'environ 50cm, sur le domaine public comme sur le domaine privé.
- Enduire le mur de clôture d'un mortier de chaux naturelle et de sables d'origine locale, à pierre rase, ou couvrant.
- Couronner le mur de pierres posées en bâtière.
- Régler la hauteur du mur de clôture en fonction de la topographie et des murs existants.
  - hauteur variant de 1,30m à 2m

##### **2-1-2 les soutènements**

*Dans l'aménagement de la parcelle ils contribuent à la création de terrasse en prolongement de l'habitation. Ils peuvent dans certains cas constituer la clôture sur le domaine public.*

- Construire un mur de soutènement en moellons de pierres sèche d'origine locale pour toute modification du terrain naturel.
- Préserver, restaurer et remplacer les murs de soutènements existants.

#### **2-2 LES TERRASSES, LES VERANDAS**

##### **2-2-1 les terrasses**

*Elles sont obtenues par une adaptation de la topographie du jardin.*

- Couvrir les sols d'un matériau non brillant, de type terre cuite, pierre, galet, sable, terre végétale ou bois.
- Eviter les garde corps au dessin complexe, préférer le prolongement de la maçonnerie de pierre.
- Peindre les garde-corps.
- *Recommandations :*
  - Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

##### **2-2-2 les vérandas**

- Inclure dans le volume du bâti la création de toute véranda.
- Peindre les structures.
- *Recommandations :*
  - Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2-3 LES PORTES ET PORTILLONS

- Réaliser portes, portails et portillons en bois ou en métal . Les peindre.
- *recommandation*
- Ponctuellement, le mur de clôture peut inclure un portillon ou une porte donnant sur le domaine public. Dans ce cas, la hauteur du mur doit au moins régner pour intégrer la hauteur de la porte.
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.

### 2-4 LE MOBILIER, FONTAINES, BASSINS ET PISCINES, TREILLES, EDICULES...

#### 2-4-1 *édicules et mobilier de jardin*

- Autoriser seules les constructions suivantes de bois ou de métal ou fer forgé, sans utiliser de profilé aluminium brillant:
  - tonnelles
  - pergolas
  - treilles
  - serres.
- Implanter ce bâti de jardin :
  - soit sur une limite mitoyenne,
  - soit sur une limite avec le domaine public, sauf dans le cas des fonds de parcelles formant la limite urbaine.
  - soit en articulation avec un mur de soutènement à l'intérieur de la parcelle.

#### 2-4-2 *piscines et bassins*

- L'usage de la couleur bleue en revêtement de bassin est interdit.
- Mettre en œuvre un revêtement intérieur des pièces d'eau de teinte vert clair, blanche, grise ou beige.
- limiter la plage à une "sortie de bain" en caillebotis de bois traité par autoclave d'une surface maximale de 2m2 environ.
- Limiter les parties minérales à la margelle. Utiliser des matériaux d'origine locale pour en traiter les margelles, en évitant les matériaux clairs et réfléchissants.
- Intégrer bassins, fontaines et piscine dans la composition du jardin et dans sa topographie.
- Intégrer les dispositifs techniques soit dans un local existant, soit dans les soutènements des terrasses, soit en les enterrant.

## 3- CONSERVER, PROLONGER, COMPOSER UNE PALETTE VEGETALE EN ACCORD AVEC LE SITE

### 3-1 ORGANISATION ET NATURE DES JARDINS

- Dans les secteurs de jardins seuls sont autorisés les types d'occupation suivants :
  - jardins d'agrément,
  - jardins potagers,
  - vergers.

### 3-2 PALETTE VEGETALE, PLANTATION

- Toute coupe, abattage, plantation d'arbres dans ce secteur sont soumis à autorisation.
- Les essences végétales doivent rester dans la palette méditerranéenne adaptée à la commune de Bages.

- Est encouragée la plantation de haies mélangées d'essences locales non conduites (amandiers, oliviers, cyprès fastigié....).

# *CHAPITRE 3*

*RÈGLEMENT DE L'ENVELOPPE 3 ZP3*

*l'étang, le massif des Caunes,  
les versants et la plaine viticoles*



• *Objectifs généraux :*

Les règles suivantes s'appliquent pour préserver le caractère du paysage des étangs et de leurs berges, du massif des Caunes et des versants viticoles sur le territoire de la commune de Bages, qui servent d'écrin et d'origine à l'existence du bourg, des hameaux et des domaines objets des enveloppes de protection 1 et 2. Ce caractère est particulièrement sensible dans des cônes de vues repérés sur le plan.

Ces caractères résultent d'un façonnage cohérent dû à la géographie et la culture humaine. Ils renferment encore aujourd'hui des traces d'occupation anciennes (sites romains et gallo romains) qui ont contribué à sa structure. Les chemins, les éléments naturels (topographie, roche, ruisseau, étang..) qui ont permis découpage et organisation des sols dans le temps sont toujours présents.

Parce qu'il donne à voir de manière cohérente la permanence de l'occupation humaine et la constance d'une relation entre site bâti et éléments naturels exploités avec respect par les hommes, ce paysage de terres et d'étangs représente un enjeu patrimonial.

Ce secteur contient exceptionnellement quelques parcelles bâties (domaine de Pavillon, domaine d'Estarac, anciens locaux des salines près de l'étang de Saint Paul, anciennes cabanes de vignes ou bergeries....), et pour l'essentiel des parcelles agricoles et viticoles, des parcelles non cultivées anciens parcours des troupeaux, les étangs et leurs berges dont la vocation est d'être préservées de toute construction. L'objectif d'évolution de ce secteur est de recevoir :

- des activités agricoles et aquacoles compatibles avec la géographie, l'environnement et la dimension patrimoniale du site,
- des équipements destinés à conduire et gérer la fréquentation publique des espaces naturels et agricoles dans le respect de leur environnement, des milieux naturels et de leur dimension patrimoniale.
- les constructions groupées des domaines agricoles existants dans ce secteur sont appelées être réhabilitées et éventuellement étendues dans la logique de composition architecturale, urbaine et paysagère de chaque domaine.

Cet objectif d'évolution s'accompagne d'une volonté d'éviter la banalisation de ce paysage en respectant ses structures.

## **REGLE GENERALE :**

- L'accord préalable de l'architecte des Bâtiments de France est nécessaire pour tous les travaux qui ne sont pas soumis au régime du permis de construire, permis de démolir ou l'autorisation d'installation et travaux divers (mentionnée à l'article R 442-2 du code de l'urbanisme).
- La consultation préalable pour avis, de l'instance en charge de la mise en place du projet de parc naturel régional avant tout dépôt de projet ou de dossier.
- Dans ce secteur :
  - toute installation de camping , caravanning est interdite.
- Pour maîtriser les divisions foncières la collectivité, en parallèle à son document d'urbanisme met en œuvre une déclaration préalable à la division (articles L 111-5-2 et R 315-56 ).
- Dans ce secteur tout projet d'aménagement, de regroupement ou de remembrement, de plantation, devra s'accompagner :
  - d'une "expertise patrimoniale" mettant en évidence l'évolution du site dans l'histoire, les structures en place aujourd'hui (murs de soutènement, chemin, masses végétales et palette végétale...) (article 5-4-1 à 5-4-4 des dispositions générales), les plantations viticoles lorsqu'il s'agit de replantation sont exemptées de cette expertise.
  - d'un ensemble de pièces explicitant le projet énoncées à l'article 5-4-5 des dispositions générales.

## **A - PRESERVER LA STRUCTURE QUI FAIT L'IDENTITE DU PAYSAGE : MURS DE SOUTÈNEMENT, CHEMINS ET ROUTES, RECS ET CANAUX, ETANG...**

### **1 - CONSERVER AU DECOUPAGE PARCELLAIRE LA TAILLE, LA GEOMETRIE, L'ORIENTATION DES LIMITES QUI STRUCTURENT LE PAYSAGE**

Le découpage parcellaire a évolué dans le temps. Il résulte de :

- grandes directions données par la topographie et les éléments naturels
- découpages antiques, orientés et parfois géométriques qui ont présidé à l'organisation de son exploitation
- la superficie dictée par la capacité du travail humain à la journée, selon le type de culture,
- redécoupages légués par le XIX<sup>e</sup> siècle et l'organisation cadastrale de la propriété foncière

Pour ces raisons, la taille et l'orientation des parcelles constituent un élément patrimonial qu'il s'agit de préserver :

#### **1-1 TRACE , TAILLE ET GEOMETRIE DES PARCELLES**

- Préserver, restaurer, éventuellement restituer lorsqu'il en subsiste des traces, les limites construites de parcelle même en cas de regroupement.

Il s'agit de conserver un paysage au parcellaire plutôt petit, en conservant le rythme paysager apporté par les limites de chacune. Ces effets de limites peuvent s'obtenir aussi par une plantation appropriée (oliviers, amandiers..).

#### **1-2 ENCLOSE ET PROTEGER, "CONSTRUIRE "LES LIMITES DE PARCELLE**

Dans ce secteur des murs antiques (Les Castellans, les Monadières) témoignent de l'installation de villae. Le petit appareil de ces murs se distingue des murs de clôture ou de soutènement traditionnels.

### 1-2-1 murs

Dans les secteurs des versants, sur les parcelles proches du village à vocation potagère, des murs protégeaient les cultures des ovins et caprins. Dans les secteurs de plaine soit les ruisseaux et canaux, soit les murets le long des chemins assuraient cette protection.

- Préserver et réhabiliter tout ouvrage de pierre ou de maçonnerie de pierre existant .
- Planter à la limite du domaine public, ou à la limite entre deux parcelles de manière continue tout mur en maçonnerie de pierre faisant office de clôture.
- Régler la hauteur du mur de clôture en fonction de la topographie et des murs existants. (hauteur moyenne de 1,30m à 2m)
- Construire en maçonnerie de moellons de pierres d'origine locale le mur de clôture d'une épaisseur d'environ 50cm, sur le domaine public comme sur le domaine privé.

• *Recommandations :*

- cette maçonnerie doit être réalisée à pierre sèche, dans les parties agricoles, elle peut être au mortier de chaux naturelle lorsqu'il s'agit des jardins vivriers, dans ce cas ils peuvent être enduits à pierre rase ou couvrant.
- Couronner le mur réalisé au mortier de chaux :
  - soit d'une pierre d'origine locale d'épaisseur 15cm
  - soit de pierres posées en bâtière.

### 1-2-2 clôture

- Sont autorisées les clôtures légères de type pastoral constituées par un piquet bois et un ou trois fils métalliques horizontaux., à usage agricole et liées à l'élevage.

### 1-2-3 haie végétale

Elles accompagnent souvent les soutènements (sur leur tête), bordent les limites entre parcelles, les cheminements ou soulignent la présence de l'eau . La palette végétale dépend de la localisation :

- amandiers, représentatifs dans ce secteur de la présence humaine lorsqu'il est greffé, l'olivier, plus exceptionnellement le cyprès et de manière plus endémique l'érable de Montpellier....pour les secteurs des versants, en accompagnement des murs
- ripisylve de saules et de frênes pour les secteurs proches de l'eau douce, en cohérence avec le plan de gestion de la ripisylve mis en œuvre par le Parc.
- tamaris dans les sites où l'eau salée est trop présente
- les haies et plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations d'essences mélangées issues de la même palette végétale (amandiers, érable de Montpellier...) En cas de création, on tiendra compte du milieu environnant. Les haies seront mélangées en respectant une palette végétale locale.

## 2 - RESPECTER LA TOPOGRAPHIE

- Aménager la pente sans nivellement excessif
- Accompagner toute intervention sur la topographie par un soutènement maçonné en pierres d'origine locale, dont la modénature s'apparente aux mises en œuvre traditionnelles, que cette intervention soit dans ou en limite de parcelle.

## 3 - PRÉSERVER ET HIERARCHISER LES TRACES VIAIRES

Les chemins, les routes résultent pour la plupart de tracés anciens plus ou moins rectifiés selon l'évolution des modes de transport. Par leur caractère dimensionnel d'une part et par leur traitement d'autre part ils traduisent des usages fonctionnels. La place grandissante donnée à l'automobile tend à banaliser les réseaux viaires.

A Bages, ce réseau a conservé sa diversité, mais il s'agirait aujourd'hui de le hiérarchiser pour lui conserver cette valeur.

### 3-1 PRÉSERVER LES TRACES ET STRUCTURES ANCIENS

- Conserver intégralement les éléments de structure (murs et soutènement de pierre, plantation, fossé..) quelle que soit la voie. Toute modification pour raison de sécurité doit être soumise à l'Architecte des Bâtiments de France.

• *Recommandation :*

- *S'appuyer sur le maillage de voies existant au cadastre napoléonien en cas de création de nouveau tracé.*

### **3-2 ADAPTER LE REVETEMENT A L'USAGE SANS BANALISER**

- Utiliser en revêtement pour les chemins à caractère rural, forestier ou piéton, des revêtements de sols d'origine locale : pierre, caillou, gravillons, sables ou terre stabilisée, bois en présence d'eau ou de sol instable.

- Mettre en œuvre pour le traitement des sols des chaussées destinées au trafic routier une déclinaison cohérente de matériaux d'origine locale (dans leur granulométrie et dans leur mise en œuvre) selon leur usage et leur importance. Exclure les enrobés dense ou béton bitumeux en revêtement de surface au profit d'enduits superficiels mettant en œuvre des granulats d'origine locale.

## **4 - PRESERVER RECS ET CANAUX, PETITS OUVRAGES LIES A L'EAU DOUCE**

### **4-1 PRESERVER ET VALORISER LES TRACES ET LES OUVRAGES**

- Préserver, restaurer, restituer les tracés et ouvrages existants

- liés au captage de l'eau: source et bassins (Les Monadières), puits, système hydraulique avec éolienne pour élever l'eau, etc..

- liés au franchissement de l'eau (pont, ..)

- liés au drainage : rigoles, fossés, digue.....

dans le respect de l'art de bâtir et des matériaux qui les caractérisent. Se référer aux articles correspondants au thème : conserver, restaurer, mettre en valeur le bâti ancien existant, de l'enveloppe ZP1 notamment les articles sur murs maçonnés en pierre et pierre.

### **4-2 "TENIR" ET ACCOMPAGNER LES BERGES**

*Les berges des ruisseaux, des canaux, des étangs portent les marques de la présence de l'homme et de la violence du milieu. Lorsque cela est nécessaire pour éviter l'érosion des ouvrages de maçonnerie de pierre ont été édifiés. La construction de tels ouvrages est limitée, cette "limitation" doit être la règle.*

#### **4-2-1 par des ouvrages construits**

- Est interdite : la mise en œuvre d'enrochement destiné à rester visible, sans projet paysager.

- Préserver, restaurer, restituer lorsqu'ils existent la construction de maçonnerie de pierre le long des recs et ruisseaux.

- Construire des murs en maçonnerie de pierre d'origine locale dont la modénature se réfère aux murs anciens dans le cas de tenue de berge de ruisseaux, canaux.....

- Mettre en œuvre des techniques environnementales adaptées pour lutter contre l'érosion des berges., lorsqu'une construction de maçonnerie de pierre n'est pas nécessaire.

#### **4-2-2 par une gestion raisonnée de la ripisylve**

- Etablir et suivre un plan de gestion de la ripisylve des ruisseaux pour préserver de manière raisonnée ( sans que leur présence ne contribue pas à la destruction des berges ou des milieux ) une palette végétale liée à l'eau et participant à la dynamique végétale spécifique des étangs et des ruisseaux.

## **5 - PRESERVER LES ETANGS ET LES ZONES HUMIDES**

L'environnement lagunaire est une grande richesse de la commune de Bages. Il nécessite à la fois protection et rétablissement d'un milieu auxquels le Projet de Parc Naturel Régional souscrit entièrement. Lieu d'activités (pêche, conchyliculture..., ) ou de découverte et de loisirs (observation, sentier, nautisme, chasse...) il est amené à recevoir certains aménagements. Les règles de cet article comme celles de l'article "intégrer les équipements" ont pour objectif de les cadrer.

### **5-1 BERGES**

- Les enrochements sont interdits
- Est encouragé le maintien des berges non accessibles par un milieu végétal adapté.

### **5-2 ACCES A L'EAU : OUVRAGES**

- Limiter les sites d'accès à l'eau aménagés au pied du village de Bages.
- Accompagner toute intervention sur la topographie par un soutènement maçonné en pierres d'origine locale, dont la modénature s'apparente aux mises en œuvre traditionnelles.
- Mettre en œuvre des ouvrages en bois pour les pontons, pérés ou ouvrages à implanter dans l'eau pour des activités aquacoles : les limiter strictement à un plan horizontal sans élévation.
- Suivre pour les édifices, les articles des thèmes "conserver, restaurer, mettre en valeur le bâti ancien existant" et "insérer le bâti neuf et récent" de l'enveloppe ZP1.

#### *• recommandation*

- Dans le secteur d'accès à l'eau liés aux activités de pêche, les ouvrages doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, être "composés" en tenant compte des orientations et de la taille de la trame parcellaire du bourg et "construits" avec des matériaux d'origine locale (pierre, roseaux...) .

### **5-3 PALETTE VEGETALE**

- Préserver une palette au service de la dynamique naturelle des lieux en terme d'environnement : enganes, roselières, jonçaias....
- Décliner une palette végétale qui assure progressivement l'articulation entre milieu anthropisé et milieu naturel pour le secteur en contact avec le bourg de Bages.(passer de l'amandier greffé à l'amandier sauvage par exemple, même démarche pour l'olivier...)

## **6 - PRESERVER ET VALORISER LES DOMAINES EXISTANTS.**

Les domaines bâtis existants et en fonctionnement inclus dans cette enveloppe ont pour vocation d'être entretenus, réhabilités, valorisés et étendus lorsque les ensembles de constructions sont groupés. Tout projet de réhabilitation ou d'extension doit s'intégrer dans la logique de composition architecturale, urbaine et paysagère de chaque domaine. en fonction des ensembles déjà construits.

- Pour les édifices, les articles des thèmes "conserver, restaurer, mettre en valeur le bâti ancien existant" et "insérer le bâti neuf et récent" de l'enveloppe ZP1 s'appliquent.

## ***B - EQUIPER ET VALORISER EN COHERENCE AVEC LA STRUCTURE DU PAYSAGE...***

Pour équiper et valoriser ce secteur en cohérence avec son caractère paysager et les enjeux de développement qualitatifs intégrés dans la charte du Projet de Parc Naturel Régional, les règles suivantes s'appliquent :

### ***1 - INTEGRER LES EQUIPEMENTS***

#### ***1-1 RESEAUX***

- Enterrer les réseaux électriques et téléphoniques, les réseaux câblés.
- Les antennes sont interdites

#### ***1-2 PUBLICITE ET SIGNALISATION***

##### ***1-2-1 publicité et préenseignes***

- La publicité est interdite.
- Les pré-enseignes sont interdites

##### ***1-2-2 signalisation***

- Unifier en limitant leur nombre et leur impact les panneaux de signalisation routière, panneaux d'information et de jalonnement liés aux activités de nature. La face arrière de tous les panneaux sera traitée en teinte sombre.

#### ***1-3 OUVRAGES LIES A L'ACTIVITE FORESTIERE ET A LA LUTTE CONTRE L'INCENDIE***

L'ensemble des dispositifs présidant à la lutte contre l'incendie, particulièrement dans les zones naturelles doit faire l'objet d'un plan d'ensemble et d'une réflexion préalable à toute implantation de façon à être composé au mieux .

##### ***1-3-1 bornes incendie***

- Intégrer les bornes incendie dans un aménagement lié soit à la route, soit au chemin forestier (bas - côté, soutènement, murs....) sans nuire à leur visibilité.

##### ***1-3-2 les tours de guet***

- est interdit l'usage de matériaux clairs, brillants ou réfléchissants.
- Employer des matériaux traditionnels en couverture.
- Peindre les menuiseries
- S'adapter à la topographie sans talus ni remblais.
- *Recommandations :*
- Choisir les matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
- Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
- Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.

##### ***1-3-3 les réserves d'eau***

- Enterrer les réserves d'eau et les citernes.
- Intégrer le traitement de leurs abords dans une composition liée au chemin forestier Pour cela les articles, revêtement de chaussée, topographie, enclure et protéger, palette végétale s'appliquent.

## 1-4 OUVRAGES LIES A L'ACCUEIL DU PUBLIC

### 1-4-1 - *les panneaux d'information, le jalonnement.*

- Les intégrer dans un schéma d'ensemble
- Les regrouper et les installer de préférence sur les murs lorsqu'ils existent ou sur des supports bois.
- Traiter la face arrière des panneaux en teinte sombre.

### 1-4-2 - *les aires de stationnement*

- Faire en sorte que leur perception soit impossible à l'échelle du grand paysage, depuis l'étang, le bourg, le massif des Caunes et dans les cônes de vue identifiés sur le plan.
- Les organiser dans un plan de composition d'ensemble.
- Exclure les produits bitumineux en revêtement de surface et éviter des traitements de revêtement banalisants
- Intégrer de petites unités, plutôt qu'une masse importante (par exemple : respecter la taille et le rythme des parcelles, intégrer un stationnement linéaire sur un bas-côté en herbe...

### 1-4-3 - *les sanitaires, point d'accueil, point d'eau.*

- Leur création doit s'inscrire dans une composition d'ensemble.
- Les intégrer dans des constructions existantes.
- En cas de création d'édifice :
  - est interdit l'usage de matériaux clairs, brillants ou réfléchissants.
  - Employer des matériaux traditionnels en couverture.
  - Peindre les menuiseries
  - S'adapter à la topographie sans talus ni remblais.
- *Recommandations :*
  - Choisir les matériaux et utiliser une palette de couleur qui se réfèrent aux matériaux traditionnels de façon à assurer la cohérence visuelle du paysage urbain, de près comme de loin.
  - Proposer des teintes précises à l'approbation de l'Architecte des Bâtiments de France.
  - Se référer aux échantillons de référence (palette de couleurs) réalisés par la collectivité.

## 1-5 OUVRAGES LIES AUX ACTIVITES DE PECHE, AQUACULTURE ET NAUTISME.

- rappel article 5-2 du thème A de l'enveloppe ZP3.
  - Limiter les sites d'accès à l'eau aménagés au pied du village de Bages.
  - Accompagner toute intervention sur la topographie par un soutènement maçonné en pierres d'origine locale, dont la modénature s'apparente aux mises en œuvre traditionnelles.
  - Mettre en œuvre des ouvrages en bois pour les pontons, pérés ou ouvrages à implanter dans l'eau pour des activités aquacoles : les limiter strictement à un plan horizontal sans élévation.
  - Suivre pour les édifices, les articles des thèmes "conserver, restaurer, mettre en valeur le bâti ancien existant" et "insérer le bâti neuf et récent" de l'enveloppe ZP1.

### • *recommandation*

- Dans le secteur d'accès à l'eau liés aux activités de pêche, les ouvrages doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble, être "composés" en tenant compte des orientations et de la taille de la trame parcellaire du bourg et "construits" avec des matériaux d'origine locale (pierre, roseaux...) .

### **1-6 MOBILIER URBAIN**

- Intégrer le mobilier urbain fonctionnel (banc, poubelle, etc..) dans la composition de chaque lieu de manière à ne pas perturber le site ou les perspectives intéressantes (par exemple intégrer le banc dans un mur...).
- Intégrer les infrastructures lourdes tels que transformateurs, conteneurs de tri sélectif dans un aménagement composé et "construit" s'appuyant sur la présence de soutènement et de mur maçonné en pierre d'origine locale respectueux de l'art de bâtir traditionnel.
- Préserver et restaurer, les croix marquant les jonctions de chemin.

## **2 - ADAPTER LA PALETTE VEGETALE EN CAS DE CREATION**

*Pour la localisation des usages de culture, on peut se référer au travail réalisé sur le complot et cadastres de 1760 à nos jours., dans le rapport de présentation. La consultation préalable des instances chargées de la mise en place du projet de Parc Naturel Régional peut apporter des éléments complémentaires.*

### **2-1 LES BOISEMENTS DES CAUNES**

*Dans les espaces naturels correspondants aux anciens parcours pastoraux , la palette végétale doit être au service de la dynamique végétale de reconquête. Cette palette s'inscrit dans un plan de gestion du massif. Pour des raisons de sécurité notamment risque d'incendie, son évolution sera gérée. Des coupures viticoles peuvent s'y insérer.*

- Se référer au cortège du chêne vert et pins d'Alep.

### **2-2 LES PARCELLES A VOCATION AGRICOLE**

*- Dans les secteurs agricoles : les paysages ont pour vocation de rester ouverts. Les cultures traditionnelles y sont la vigne et l'olivier. Des arbres fruitiers accompagnent ces cultures : amandiers, figuiers.*

- Rappel : les haies et plantations existantes doivent être préservées ou remplacées par des plantations d'essences mélangées issues de la même palette végétale (amandiers, oliviers, érable de Montpellier...) En cas de création, on tiendra compte du milieu environnant. Les haies seront mélangées en respectant une palette végétale locale.

### **2-3 LES SECTEURS DE JARDINS PROCHES DU BOURG DE BAGES :**

*Plusieurs parcelles entre étang et vigne ont une vocation de jardin vivrier (nombreuses traces de murs maçonnés à pierre vues) Cet usage doit être préservé ou remplacé par des jardins d'agrément.*

- Préserver et prolonger les palettes végétales des jardins vivriers (plantes potagères, fruits, fleurs..)en s'adaptant à la salinité du sol.
- Rappel :
- Décliner une palette végétale qui assure progressivement l'articulation entre milieu anthropisé et milieu naturel pour le secteur en contact avec le bourg de Bages.(passer de l'amandier greffé à l'amandier sauvage par exemple, même démarche pour l'olivier...)