



# 6ème MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## NOTICE EXPLICATIVE

MAITRE  
D'OUVRAGE :  
PORT LA NOUVELLE

PORT LA NOUVELLE  
LE :

SIGNATURE :

| Date(s)   | Nature des modifications               | Dessiné | Vérifié | Ind |
|-----------|----------------------------------------|---------|---------|-----|
| Mars 2024 | CREATION                               | LR      | AF/YB   | a   |
| Nov. 2024 | DATE APPROBATION : Le 21 décembre 2024 | LR      | AF/YB   | b   |
|           |                                        |         |         |     |
|           |                                        |         |         |     |
|           |                                        |         |         |     |
|           |                                        |         |         |     |

1



BZ-10802

G:\Répertoire Annexe\ARCHIVES\BZ\Port la nouvelle\BZ-09872-BZ-10802 6ème modif PLU (ne pas archiver)\6-AVP\4-Repro\Cartouches

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

GAXIEU.FR

# ASSISTANCE À MAITRISE D'OUVRAGE

Département de l'Aude

Commune de Port-La Nouvelle

6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU

Notice explicative



| Version | Date      | Objet    | Rédaction | Validation |          |
|---------|-----------|----------|-----------|------------|----------|
|         |           |          |           |            |          |
| 1       | Mars 2024 | Création | YB        | AF         | BZ-10802 |





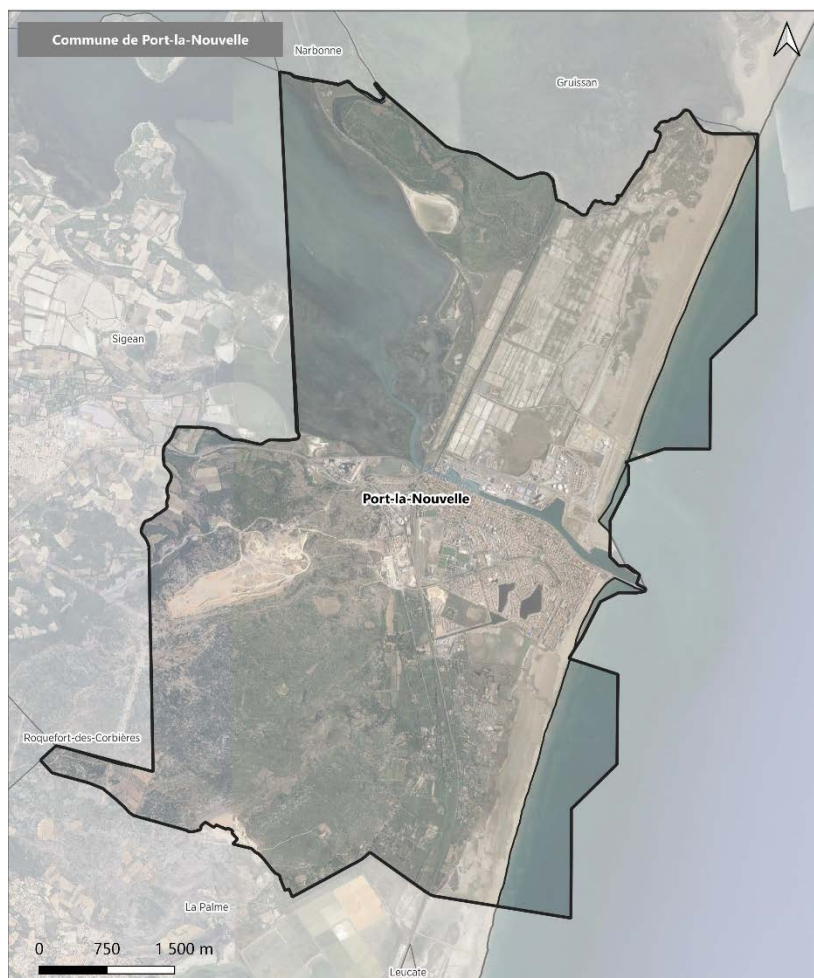
# TABLE DES MATIERES

|                                                                    |    |
|--------------------------------------------------------------------|----|
| PREAMBULE .....                                                    | 1  |
| 1. ADAPTATION DE LA ZONE AUK.....                                  | 5  |
| 1.1. Localisation du secteur d'études.....                         | 5  |
| 1.2. Contexte et justifications des adaptations projetées.....     | 6  |
| 1.2.1. Contexte .....                                              | 6  |
| 1.2.2. Justifications au regard du PADD du PLU .....               | 10 |
| 1.2.3. Justifications au regard du SCoT de la Narbonnaise .....    | 10 |
| 1.2.4. Justifications au regard de la Loi Littoral .....           | 14 |
| 1.3. Les pièces du PLU à adapter.....                              | 17 |
| 1.3.1. L'actualisation de la pièce OAP .....                       | 17 |
| 1.3.2. L'adaptation du règlement écrit.....                        | 26 |
| 2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....           | 40 |
| 2.1. Évolution des superficies des zones du PLU .....              | 40 |
| 2.2. Sur les risques .....                                         | 41 |
| 2.2.1. Sur les risques naturels .....                              | 41 |
| 2.2.2. Sur les risques technologiques .....                        | 45 |
| 2.3. Sur l'Environnement .....                                     | 47 |
| 2.3.1. Les sites Natura 2000 .....                                 | 48 |
| 2.3.2. Les ZNIEFF .....                                            | 49 |
| 2.3.3. Les ENS.....                                                | 50 |
| 2.3.4. SRCE trames vertes et bleues.....                           | 51 |
| 2.3.5. Les zones humides RAMSAR.....                               | 53 |
| 2.3.6. Les PNA .....                                               | 54 |
| 2.3.7. Les ZICO .....                                              | 55 |
| 2.3.8. Les Réserves Naturelles Régionales .....                    | 56 |
| 2.4. Sur la composante paysagère .....                             | 57 |
| 2.5. Sur la composante patrimoniale .....                          | 59 |
| 2.5.1. Les sites classés et inscrits .....                         | 59 |
| 2.5.2. Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique..... | 60 |

# PREAMBULE

## Localisation géographique de la commune de Port-La-Nouvelle

La commune de Port-La-Nouvelle est située dans le Département de l'Aude. C'est une commune du littoral méditerranéen riveraine des communes de La Palme, Roquefort-des-Corbières, Sigean, Narbonne et Gruissan.



## Situation administrative de la commune de Port-La Nouvelle

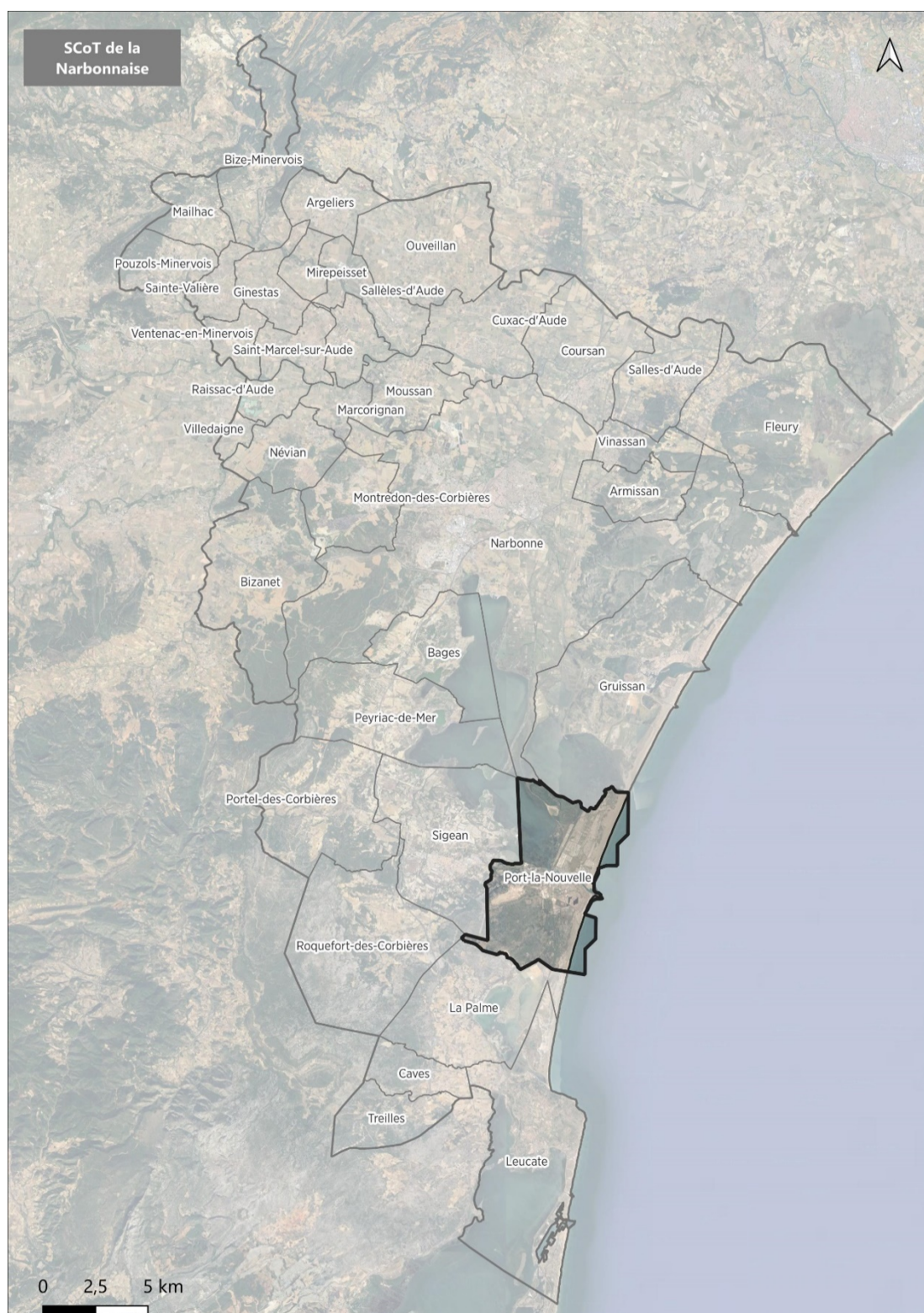
### **Appartenance à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne**

Le territoire communal appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne qui regroupe 37 communes, soit près de 130 000 habitants.

### **Appartenance au périmètre du SCoT de la Narbonnaise**

Le SCoT de la Narbonnaise s'applique sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Narbonne. Le SCoT a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire le 28 janvier 2021. Il a depuis fait l'objet d'une 1<sup>ère</sup> modification approuvée par une délibération du 10 février 2022.





La présente modification du PLU devra être compatible avec le SCoT approuvé le 28 janvier 2021 et modifié le 10 février 2022.



## Historique du document d'urbanisme communal

La Commune est dotée d'un PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal (CM) en date du 27 décembre 2013. Celui-ci a fait l'objet de diverses évolutions :

- Modification simplifiée n°1, approuvée par une délibération du CM du 1<sup>er</sup> août 2014 ;
- Mise en compatibilité n°1, approuvée par une délibération du CM du 21 octobre 2015 ;
- Modification simplifiée n°2, approuvée par une délibération du CM du 10 décembre 2015 ;
- Modification simplifiée n°3, approuvée par une délibération du CM du 10 août 2017 ;
- Modification simplifiée n°4, approuvée par une délibération du CM du 28 septembre 2018 ;
- Mise en compatibilité n°2, approuvée par une délibération du CM du 28 septembre 2018 ;
- Modification simplifiée n°5, approuvée par une délibération du CM du 3 juin 2020 ;
- Modification de droit commun n°1, prescrite par un arrêté du 30 octobre 2023.

La 6<sup>ème</sup> modification simplifiée a été prescrite par un arrêté du Conseil Municipal en date du 23 janvier 2024.

## Contexte de la 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU et objectifs poursuivis

À travers la présente procédure d'adaptation du PLU, l'objectif est d'apporter de la cohérence et permettre le développement de la zone portuaire (la zone AUK divisée en secteurs AUK1 et AUK2). Il s'agira :

- De permettre le développement des énergies renouvelables sur la zone AUK ;
- De toiletter le règlement écrit de la zone AUK ;
- De modifier l'OAP applicable à la zone portuaire.

## Cadre règlementaire :

### **Choix de la procédure d'adaptation du PLU**

Au titre de l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme, la procédure de modification simplifiée peut être utilisée :

- Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- Dans les cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- Dans les cas prévus au II de l'article L. 153-31.

Au regard des objectifs poursuivis d'adaptation du PLU, la procédure de modification simplifiée est la procédure qu'il convient de mobiliser.

### ► Soumission à la Loi littoral

La commune de Port-La Nouvelle est une commune littorale au titre de l'article L.321-1 du Code de l'environnement.

L'article L.121-8 du Code de l'urbanisme dispose que le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants prévaut sur l'ensemble du territoire communal des communes littorales.

Au regard de leur nature, les objectifs poursuivis par la modification du PLU ne seront pas de nature à porter atteinte au principe de continuité de l'urbanisation.

Des justifications plus précises concernant les adaptations prévues pour les secteurs AUK1 et AUK2 sont exposées au paragraphe 1.2.4 « Justifications au regard de la Loi Littoral de la présente notice ».



Par ailleurs, concernant les autres principes d'aménagement prévus au titre de la Loi Littoral, la cartographie ci-contre permet de démontrer que l'ensemble des secteurs d'études concernés par la modification du PLU n'est pas situé au sein des espaces remarquables. La majorité de la Commune et la totalité de son espace urbanisé se situent en espaces proches du rivage. Ceci s'explique par la configuration du territoire communal.

Des justifications plus précises concernant les adaptations prévues pour les secteurs AUK1 et AUK2 sont exposées au paragraphe 1.2.4 « Justifications au regard de la Loi Littoral de la présente notice ».

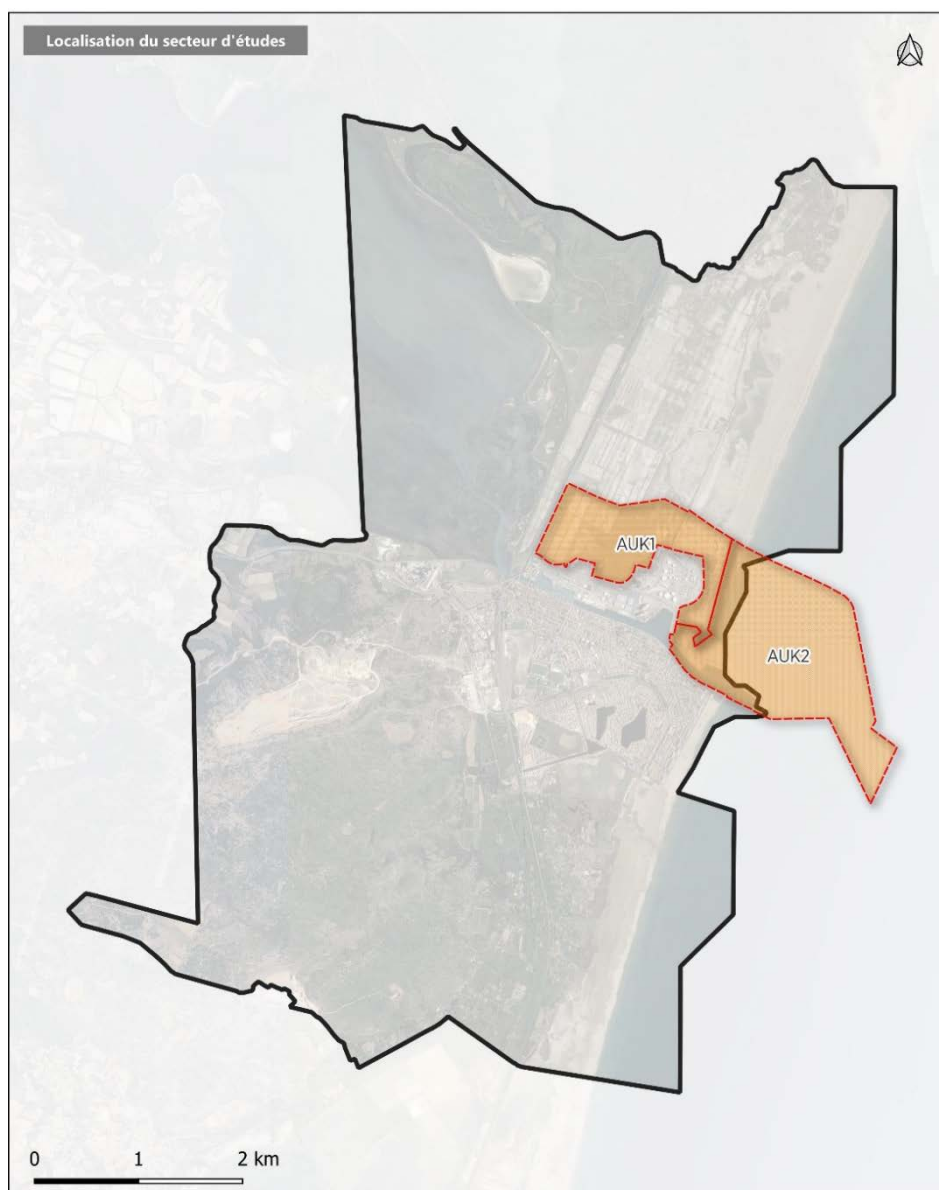


# 1. ADAPTATION DE LA ZONE AUK

## 1.1. Localisation du secteur d'études

La modification du PLU porte sur la zone portuaire AUK composée des secteurs :

- **AUK1** définie par le règlement écrit du PLU comme une « zone d'urbanisation future terrestre destinée à l'implantation d'établissements industriels, commerciaux, de stockage ou de transports, liés à l'activité portuaire et logistique » ;
- **AUK2** définie par le règlement écrit du PLU comme une « zone d'urbanisation future industrielle portuaire maritime ».





## 1.2. Contexte et justifications des adaptations projetées

### 1.2.1. Contexte

La commune de Port-La Nouvelle est une commune dynamique du littoral méditerranéen. Pour se développer, la Commune s'attache à la mise en valeur de son territoire et de son patrimoine naturel riche, ainsi qu'à la parfaite connaissance de ses ressources.

Port-La Nouvelle se caractérise également par son aménagement urbain dans lequel on distingue une zone urbanisée et une zone portuaire. Cette zone portuaire, dont le rayonnement se mesure à l'échelle régionale, a notamment été visée par deux procédures de mise en compatibilité du PLU relatives à l'agrandissement du port. Ces procédures avaient permis la création des secteurs AUK1 et AUK2 au sein de la zone AUK et l'encadrement du secteur portuaire par une OAP, tout en favorisant son développement.

La Commune souhaite poursuivre cette démarche de développement de la zone portuaire à travers la procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU.

Une première version du projet de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU avait été prescrite par un arrêté du 27 septembre 2022. Le projet d'adaptation du PLU comprenait un toilettage du règlement écrit de plusieurs zones du PLU communal et visait également à permettre le développement de projets de production d'énergies renouvelables sur la zone AUK1.

Ce premier projet de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU avait fait l'objet d'un passage en pôle de compétence Canal du Midi et de divers échanges avec les services de l'Etat, notamment sur la question des impacts paysagers sur le Canal du Midi du projet de parc photovoltaïque, autorisé à travers ladite procédure. A l'occasion du passage en pôle, il avait été indiqué que la procédure serait relancée afin d'intégrer de nouvelles adaptations à la procédure.

La procédure a été relancée par un arrêté du 23 janvier 2024, afin d'y intégrer des évolutions concernant l'encadrement de la zone portuaire.

**Cette dernière porte désormais exclusivement sur la zone portuaire et vise à :**

- Apporter de la cohérence et de l'harmonie à l'encadrement de la zone ;
- Autoriser le développement de projets de production d'énergies renouvelables au sein de la zone.

Ce nouveau projet est l'occasion d'appréhender au mieux les enjeux paysagers qui avaient pu être mis en exergue. La concertation avec les services de l'Etat dans le cadre de cette seconde version de la 6<sup>ème</sup> modification simplifiée a été maintenue et renforcée. Un second passage en pôle de compétence Canal du Midi a d'ailleurs eu lieu le 14 novembre 2023 afin de présenter les projets de règlement écrit et d'OAP adaptés.

Ce second passage a donné lieu aux préconisations suivantes :

### **Recommandations du pôle ou synthèse des débats :**

*NB : les recommandations du pôle canal n'engagent pas l'administration dans sa décision finale*

- favoriser la mise en place de plantations d'espèces déjà présentes autour du site, (par exemple présentes sur l'île Sainte-Lucie ou dans le bourg de Port La Nouvelle),
- retranscrire dans le règlement l'article AUK11, le texte concernant la composition de la frange ouest pour l'ensemble des franges se trouvant sur le périmètre du port,
- insérer dans l'OAP, une coupe du cheminement le long du Canal de la Robine avec la composition végétale envisagée et modifier les schémas pour qu'ils soient en cohérence avec l'OAP (chemin de ronde à l'intérieur du site notamment),
- ajouter au règlement que les bâtis présents sur les franges nord, sud et ouest devront faire l'objet de mesures d'insertions paysagères avec à minima un traitement architectural des façades côté frange et une intégration qualitative des panneaux photovoltaïques en toiture,
- déplacer le local technique pour le parc le plus en retrait possible de la clôture et prévoir un « habillage » de qualité, ou à minima proposer une meilleure intégration paysagère.

*Extrait de l'avis du pôle de compétence Canal du Midi émis le 30 novembre 2024*

Ces préconisations ont été prises en compte au sein de la présente procédure et sont développées dans les parties suivantes.

La dernière préconisation des membres du pôle, vise exclusivement le projet de parc photovoltaïque projeté par la société Qair France et sera intégrée lors de sa mise en œuvre opérationnelle.



### 1.2.1.1. Toiletter l'encadrement de la zone

L'ajustement de l'encadrement de la zone a pour objectif d'actualiser l'OAP applicable à la zone AUK et d'apporter de la cohérence au règlement écrit de la zone.

Un toilettage de l'OAP et du règlement écrit est nécessaire pour permettre le développement satisfaisant de la zone.

#### ➤ L'OAP

L'OAP applicable à la zone est en partie obsolète. Cette OAP avait été créée par la 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité du PLU de Port-La Nouvelle en 2015 puis modifiée par la 2<sup>nde</sup> mise en compatibilité du PLU en 2018.

Aujourd'hui, cette OAP généraliste, devenue obsolète, nécessite une actualisation afin de mieux intégrer le projet portuaire et permettre le développement de la zone (les adaptations projetées sont visibles dans la partie « 1.3.1 L'actualisation de l'OAP ».)

#### ➤ Le règlement écrit

Le règlement écrit applicable à la zone AUK comprend de nombreuses prescriptions non adaptées correspondant à des prescriptions applicables en zones urbaines (les adaptations projetées sont visibles dans la partie « 1.3.2 L'adaptation du règlement écrit ».)

Il convient de préciser que les projets d'évolution du règlement écrit et de l'OAP ont fait l'objet de plusieurs échanges avec les services de l'Etat, dont un passage en pôle de compétence Canal du Midi.

### 1.2.1.2. Autoriser le développement des énergies renouvelables sur la zone portuaire

La Commune souhaite s'inscrire dans l'esprit des nouvelles législations facilitant le développement des énergies renouvelables. Pour cela, elle souhaite permettre la réalisation d'un parc photovoltaïque au sol porté par l'entreprise Qair France et plus largement, permettre le développement des parcs photovoltaïques sous conditions d'intégrations paysagères selon leur localisation au sein de la zone AUK.

Le groupe Qair a également récemment implanté une usine de production d'hydrogène d'origine renouvelable « Hyd'Occ » au sein du secteur AUK1 de la zone portuaire. La mise en œuvre optimale de l'usine nécessite l'adaptation du règlement écrit sur le sujet de la hauteur des constructions.

#### ➤ L'usine de production d'hydrogène

Afin de permettre la réalisation de l'usine de production d'hydrogène, il conviendra d'apporter des adaptations mineures au PLU.

Le projet d'installation de production d'hydrogène est un projet novateur à la portée internationale. En effet, l'hydrogène sera amené à jouer un rôle majeur dans le cadre de la transition énergétique et des enjeux climatiques.



Le 08 juillet 2020, l'Europe a présenté une stratégie fixant une feuille de route d'ici 2050 pour positionner l'hydrogène comme un vecteur essentiel de la décarbonisation dans les secteurs industriels, des transports et de l'énergie.

L'installation d'une usine de production d'hydrogène est une opportunité certaine pour l'ensemble des échelons géographiques, notamment au niveau communal.

Il s'agira d'adapter la règle relative à la hauteur. Elle sera augmentée, afin de passer de 12 mètres à 12,5 mètres.

### ➤ Les panneaux photovoltaïques

La Région Occitanie a inscrit dans son scénario Région à Energie Positive des objectifs ambitieux en matière de protection d'énergie photovoltaïque. En effet, la région dispose d'une exposition exceptionnelle, lui conférant un avantage certain quant au développement de la filière. L'optimisation de la zone portuaire par l'autorisation de parcs photovoltaïques au sol permettra à Port-La Nouvelle et à la zone portuaire de s'inscrire dans la stratégie régionale.

Le Groupe Qair projette l'implantation d'un parc photovoltaïque au sein des bassins de rétention localisés dans le périmètre de la SEMOP (zone AUK). L'impact paysager du bassin de rétention localisé en bordure Nord-Ouest a fait l'objet d'une attention particulière dans le cadre des deux passages en pôle de compétence Canal du Midi évoqués précédemment. Dans le cadre des autorisations nécessaires en phase opérationnelle, il a été convenu qu'un certain nombre de préconisations soit intégré.

En ce qui concerne l'aspect planification, des garanties seront apportées au sein de l'OAP relative à la zone portuaire. En effet, les franges Ouest et Nord font l'objet de préconisations paysagères au regard de leur proximité respective avec le Canal du Midi et la Réserve Naturelle Sainte-Lucie.

Ces préconisations paysagères seront applicables à toutes les constructions et installations susceptibles d'avoir un effet paysager sur ces franges.

Afin de permettre le développement de parcs photovoltaïques au sol, il conviendra d'adapter le PLU. La mention relative à l'interdiction des parcs photovoltaïques au sol au sein de l'article AUK1 sera supprimée.





### 1.2.2. Justifications au regard du PADD du PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), pierre angulaire du PLU a été construit autour d'un parti d'aménagement qui a donné lieu à 3 objectifs :

- **Objectif 1** : Tirer parti de la structure physique du territoire ;
- **Objectif 2** : Optimiser l'occupation du sol des espaces urbanisés ;
- **Objectif 3** : Prévoir le développement économique de demain.

L'objectif 3 affirme le souhait de prévoir le développement économique du territoire communal à travers le projet d'extension portuaire, constituant un levier prépondérant de la dynamique locale, et les zones d'activités, dont la volonté communale est notamment d'envisager un projet de parc solaire.

Les adaptations projetées en zone AUK objets de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU ont pour but d'apporter de la cohérence et de permettre le développement de la zone portuaire, mais aussi de permettre le développement des énergies renouvelables, s'inscrivant pleinement dans cet objectif.

La 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle est ainsi compatible avec le PADD du PLU.

### 1.2.3. Justifications au regard du SCoT de la Narbonnaise

La révision générale du SCoT de la Narbonnaise a été approuvée le 28 janvier 2021. Une modification n°1 est intervenue le 10 février 2022.

La modification simplifiée du PLU devra être compatible avec les orientations du document supra communal affichées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs qui se décompose en 3 axes, ensuite déclinés en orientations, objectifs, sous-objectifs, prescriptions et recommandations :

- Axe 1 : S'ouvrir pour se démarquer ;
- Axe 2 : Attirer par la qualité ;
- Axe 3 : Aménager autrement.

#### ✕ Axe 1 : S'ouvrir pour se démarquer

- **1.2.3. Optimiser le potentiel de la filière environnement et croissance verte et bleue**
- **Objectif : Renforcer le potentiel de production des énergies renouvelables et de développement de l'économie circulaire au travers de la valorisation des déchets ou sous-produits**

Le SCoT porte une stratégie de territoire à énergie positive à horizon 2050 avec un objectif d'une baisse de 37% des émissions de gaz à effet de serre, une diminution de 38% de la consommation d'énergie actuelle et une multiplication par au moins 2,7 de la production d'énergie renouvelable par rapport à 2014 pour atteindre 1917 GWh/an.

Cette production repose sur un mix énergétique. Le Plan Climat Air Energie Territorial du Grand Narbonne et du PNR de la Narbonnaise est l'instrument de la mise en œuvre de ces objectifs dans un plan d'actions opérationnel.



Les documents d'urbanisme facilitent la production d'énergies renouvelables. Ils intègrent, en fonction du contexte patrimonial, des mesures permettant l'intégration paysagère des équipements de production d'énergie renouvelable. Les collectivités accompagnent, au travers de règlements adaptés, les projets de production d'énergie.

Les projets en cours témoignent de la diversité du potentiel de développement des énergies renouvelables sur le territoire du Grand Narbonne (ex : parc photovoltaïque à Bize-Minervois, Sallèles d'Aude, éolien offshore flottant à Gruissan, Leucate et Port-La Nouvelle, etc.).

L'objectif est de prendre appui sur ces projets dont certains constituent des projets novateurs qui ont vocation à changer le regard sur les filières ou les modes de mise en œuvre.

Ces projets doivent prendre en compte la Charte Qualité pour la production d'Energie Renouvelable en Narbonnaise qui mêle divers objectifs :

- La diversification des énergies renouvelables,
- Les exigences environnementales, paysagères et de préservation de la biodiversité,
- L'optimisation des retombées économiques,
- L'acceptabilité sociale et la réappropriation locale des projets ;
- Les innovations technologiques.

Les adaptations projetées en zone AUK objets de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU, ayant pour objectif d'apporter de la cohérence et de permettre le développement de la zone portuaire, mais aussi de permettre le développement des énergies renouvelables, à travers l'actualisation de l'OAP applicable à la zone et du toilettage du règlement écrit de celle-ci, ayant notamment pour but d'autoriser le développement des énergies renouvelables, s'inscrivent alors dans cet objectif.

- **1.3.1 Dessiner une armature de pôles économiques cohérente et lisible pour un maillage du territoire**
  - **Objectif : La structuration d'un espace économique au Sud associant Corbières et Littoral, comme nouveau pôle structurant stratégique est un objectif majeur du SCoT**

Cet espace trouve son épiscentre avec le port de Port-La Nouvelle à proximité duquel une offre foncière industrialo-portuaire est prévue, dont la vocation est de privilégier les activités nécessitant la proximité à l'eau (enjeux de transbordements, etc.).

Ce secteur de développement constitue un axe majeur dans la perspective de l'affirmation du Grand Narbonne parmi les territoires d'industrie reconnu par l'État dans son projet de contractualisation, où l'éco-industrie, l'éolien et les activités industrielles liées à la mer sont particulièrement fléchées.

Il s'agit de capitaliser sur les flux liés à la sortie d'autoroute et à l'extension du port de Port-La Nouvelle, en fournissant une offre d'accompagnement et de structuration autour de la croissance verte et bleue que les stations littorales contraintes sur le plan foncier ne peuvent offrir pour des installations significatives.



Le secteur du port de Port-La Nouvelle (zone AUK faisant l'objet de la présente procédure d'évolution du PLU communal) et notamment son projet d'extension, constitue divers enjeux identifiés par le DOO du SCoT de la Narbonnaise, notamment entre autres, à travers l'objectif ci-dessus. Le projet d'extension de Port-La Nouvelle est même qualifié d'enjeu régional. Les adaptations projetées en zone AUK objets de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU ont pour but d'apporter de la cohérence et de permettre le développement de la zone portuaire, œuvrant ainsi en faveur des orientations du DOO du SCoT de la Narbonnaise.

✕ **Axe 3 : Aménager autrement**

- **3.3.2 Concilier les activités humaines avec la qualité environnementale et la préservation du cadre de vie**
  - **Concilier les enjeux paysagers et le développement des énergies renouvelables**

Le DOO aborde les énergies renouvelables sous le prisme de leur intégration dans l'Environnement. Pour la mise en œuvre de tels projets, il sera nécessaire de prendre en compte plusieurs principes, dont le site d'implantation en favorisant des espaces déjà artificialisés.

Les adaptations projetées en zone AUK objets de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU ont pour objectif de permettre le développement des énergies renouvelables, notamment en faveur d'un projet de parc photovoltaïque et d'usine de production d'hydrogène. Ces projets et plus généralement la zone AUK, s'inscrivent dans un espace urbanisé à vocation industrielle que représente la zone portuaire de la Commune, et non en zone agricole ou naturelle dans lesquelles les enjeux naturalistes sont d'autant plus importants. Cet espace stratégique mêle enjeux naturalistes et économiques depuis son ouverture à l'urbanisation, à travers la mise en compatibilité du PLU approuvée en 2015. Cet espace présente des enjeux économiques très importants et constitue un axe de développement prépondérant pour la Commune, l'Intercommunalité, le Département, la Région et même plus largement le Pays.

- **Objectif : Etablir un équilibre entre préservation des paysages et promotion du Canal du Midi**

La qualité des projets urbains en co-visibilité du Canal du Midi est un enjeu majeur pour concilier objectifs de développement et de protection de la qualité paysagère du Canal inscrit au patrimoine mondial de l'humanité et classé au titre des Sites et des Monuments Historiques.

Le premier projet de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU avait fait l'objet d'un passage en pôle de compétence Canal du Midi et de divers échanges avec les services de l'Etat, notamment sur la question des impacts paysagers du projet de parc photovoltaïque, autorisé à travers la procédure, sur le Canal du Midi. En effet, celui-ci se situe à proximité. A l'occasion du passage en pôle, il avait été indiqué que la procédure serait relancée afin d'intégrer de nouvelles adaptations à la procédure.

La procédure a ainsi été relancée par un arrêté du 23 janvier 2024, afin d'y intégrer des évolutions concernant l'encadrement de la zone portuaire.



Ce nouveau projet a été l'occasion d'appréhender au mieux les enjeux paysagers qui avaient pu être mis en exergue. La concertation avec les services de l'Etat dans le cadre de cette seconde version de la 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle a été maintenue et renforcée. Un second passage en pôle de compétence Canal du Midi a d'ailleurs eu lieu le 14 novembre 2023 afin de présenter les projets de règlement écrit et d'OAP adaptés.

*A noter : que le DOO du SCoT de la Narbonnaise indique dans son axe 1 « S'ouvrir pour se démarquer », au sein de l'objectif « Accompagner le « choc économique » de l'agrandissement de Port-La Nouvelle et du développement d'une économie bleue associée à la transition énergétique », que le Grand Narbonne soutient la préservation de la fonction première du Canal du Midi : la navigation, par le développement du fret sur la Canal, en cohérence avec les projets de production d'hydrogène à partir d'énergies renouvelables.*

La 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle est ainsi compatible avec le SCoT de la Narbonnaise.



Tel que précisé en préambule, la commune de Port-La-Nouvelle est une commune littorale au titre de l'article L.321-1 du Code de l'environnement. En ce sens, les principes issues de la Loi Littoral s'appliquent sur la commune.

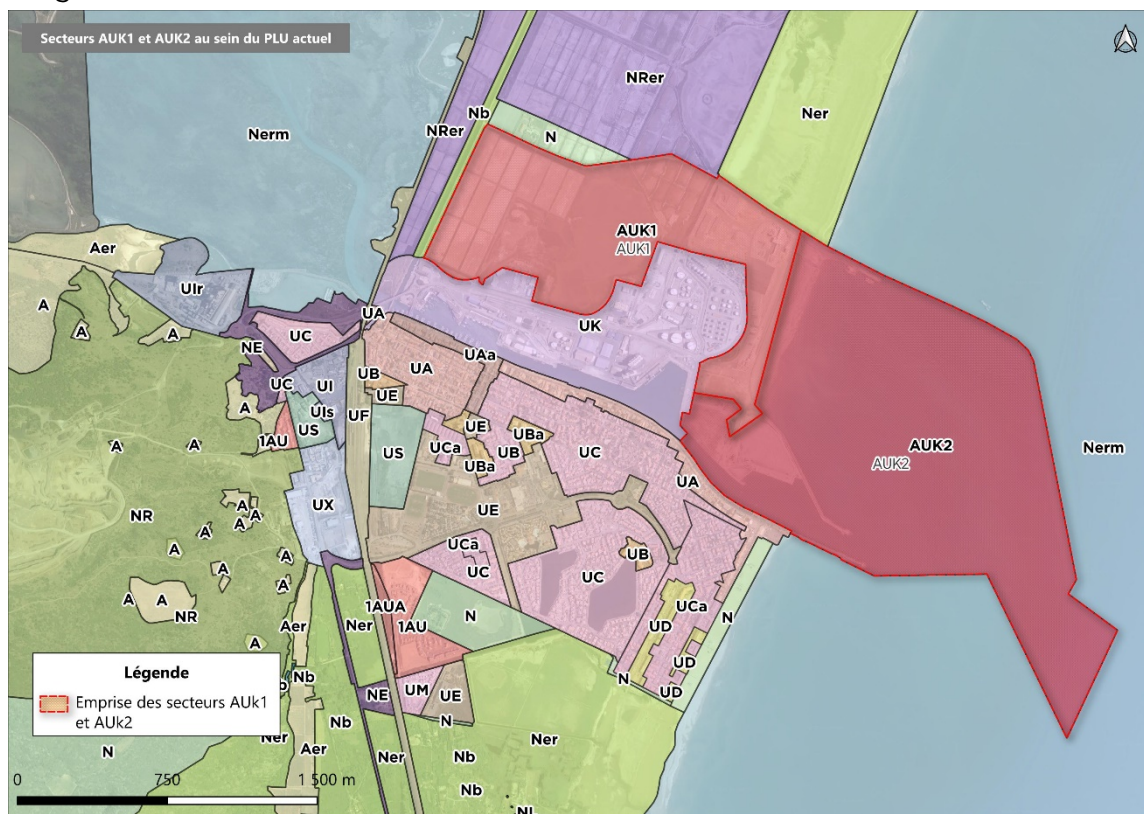
- Le principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des agglomérations et villages existants prévaut sur l'ensemble du territoire communal.

La zone AUK composée des secteurs AUK1 et AUK2 est une zone à urbaniser du PLU de la commune de Port-La-Nouvelle. Il s'agit de la zone portuaire qui a fait l'objet de deux mises en compatibilité du PLU relatives au projet d'extension portuaire.

La zone AUK a été créée à l'occasion de la 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité du PLU approuvée en date du 21 octobre 2015. La seconde mise en compatibilité approuvée le 28 septembre 2018 a, quant à elle, scindée la zone en deux secteurs : AUK1 (partie terrestre) et AUK2 (partie maritime).

Les mises en compatibilité survenues avaient pu démontrer la continuité de cette zone AUK avec les agglomérations et villages existants c'est-à-dire « dans les zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significative de constructions » (CE, 9 novembre 2015, n°372531) puisque c'est notamment la première des mises en compatibilité qui a créé la zone AUK.

En l'espèce la zone AUK est localisée en continuité de la zone UK, un secteur industriel urbanisé comprenant un nombre et une densité de constructions significatifs comme en témoigne la carte ci-contre :





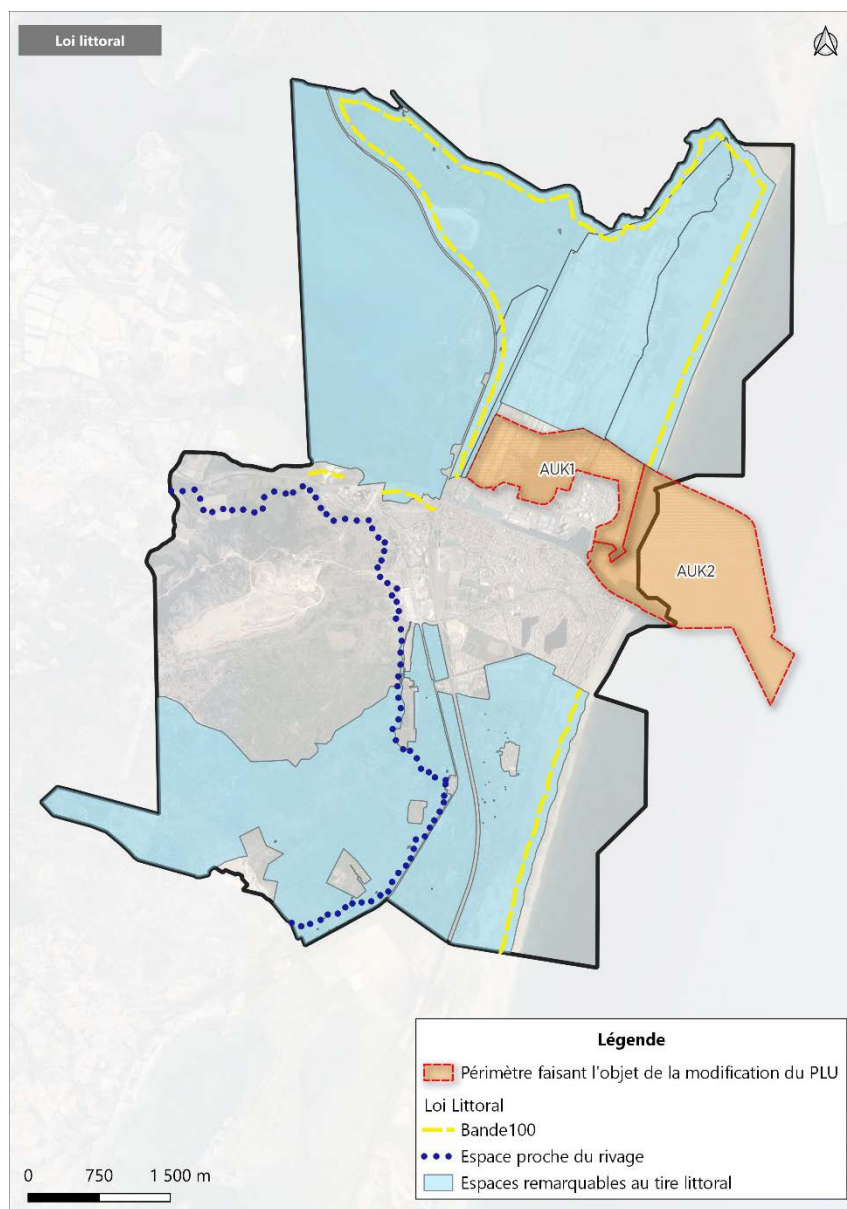


La présente procédure n'a pas pour effet d'étendre la zone ou de créer de nouvelles zones à urbaniser ; elle s'inscrit dans les limites géographiques de la zone AUK.

Aussi, il est important de préciser qu'il s'agit d'un secteur industriel/portuaire et que par nature, la densité des constructions, au regard des différentes contraintes, y est moins importante qu'en secteur d'habitation. En effet, la sécurité, l'accessibilité et le fonctionnement des installations impliquent un aménagement aéré du secteur.

Au-delà de la densité et du nombre de constructions, les juges s'attachent également à d'autres critères tels que :

- La configuration du lieu. La partie terrestre est composée de terrains en friche ;
- La desserte de la zone. Il existe une voie d'accès qui dessert la zone portuaire. Il est prévu de limiter cet accès aux seules personnes dont l'accès à la zone portuaire est autorisé. Il existe également un accès maritime.
- Les secteurs AUK1 et AUK2 ne sont pas situés en espace remarquable et caractéristique du littoral (ERCL) mais longent des ERCL. Il conviendra d'apporter une attention particulière à l'aménagement de la zone au regard de ces espaces.  
La présente procédure intègre notamment au sein de l'OAP applicable à la zone portuaire, des prescriptions d'intégration paysagère pour les franges Ouest et Nord, soient les limites de la zone portuaire à proximité des ERCL. Enfin, il convient de rappeler que la présente procédure s'inscrit géographiquement au sein de la zone AUK, une zone à urbaniser dont le règlement écrit permet d'ores et déjà l'accueil de constructions et installations à vocation industrielle.  
La présente procédure n'aura pas pour effet d'ajouter des incidences supplémentaires aux ERCL.



- Enfin, pour rappel, la majorité de la commune et la totalité de son espace urbanisé se situent en espaces proche du rivage.

Ceci s'explique par la configuration du territoire communal.

Les adaptations projetées en secteurs AUK1 et AUK2 n'entraîneront pas d'impact supplémentaire. En effet, les projets sur ladite zone s'inscrivent dans une zone à urbaniser d'ores et déjà prévue par le PLU en vigueur. Cette zone a été créée et modifiée par deux procédures de mise en compatibilité, qui ont chacune fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Les adaptations projetées n'entraîneront aucune répercussion sur la Loi Littoral et lui sont ainsi conformes.

## 1.3. Les pièces du PLU à adapter

### 1.3.1. L'actualisation de la pièce OAP

La pièce relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation comporte une OAP traitant de l'extension portuaire.

Celle-ci avait été intégrée à la suite de la 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité approuvée par une délibération en date du 21 octobre 2015. A la suite de la 2<sup>ème</sup> mise en compatibilité du PLU approuvée le 28 septembre 2018, l'OAP avait été complétée par un schéma portant sur le secteur AUK2.

Afin de rendre cohérentes les orientations applicables à la zone AUK et aux secteurs AUK1 et AUK2, il conviendrait de supprimer la majorité des éléments prévus par l'OAP afin de les actualiser, d'intégrer un schéma global portant sur les deux secteurs et de prévoir des précisions quant aux traitements des franges Nord et Ouest respectivement situées à proximité de la réserve naturelle Sainte-Lucie et du site classé des paysages du Canal du Midi. L'OAP sera renommée « Le secteur développement portuaire ».

#### 1.3.1.1. OAP « extension portuaire » issue de la 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité du PLU

##### X OAP avant modification

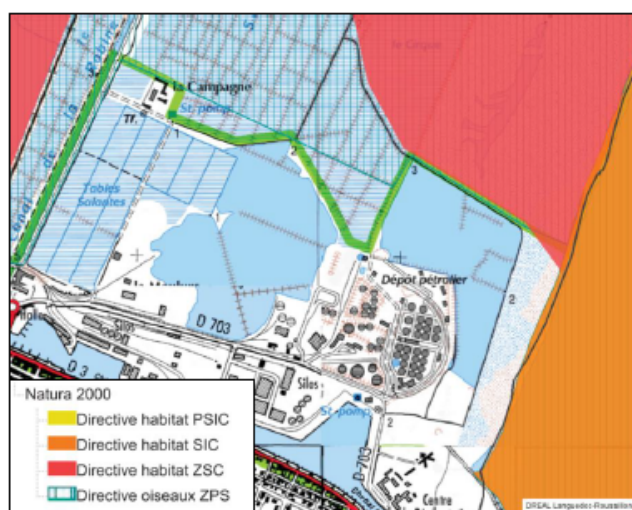
### 3. 3. Le secteur « extension portuaire »

#### 3. 3. a. Le site et son contexte réglementaire

L'orientation d'aménagement concerne la zone AUK, située au Nord du site portuaire existant, zoné en UK.

Ce secteur est en zone d'aléa fort submersion marine.

Le secteur AUK se situe en bordure des sites Natura 2000 du complexe lagunaire de Bages-Sigean et des Étangs du Narbonnais.





La partie Ouest de la zone AUK est incluse dans la zone sensible liée au site classé du canal de la Robine.

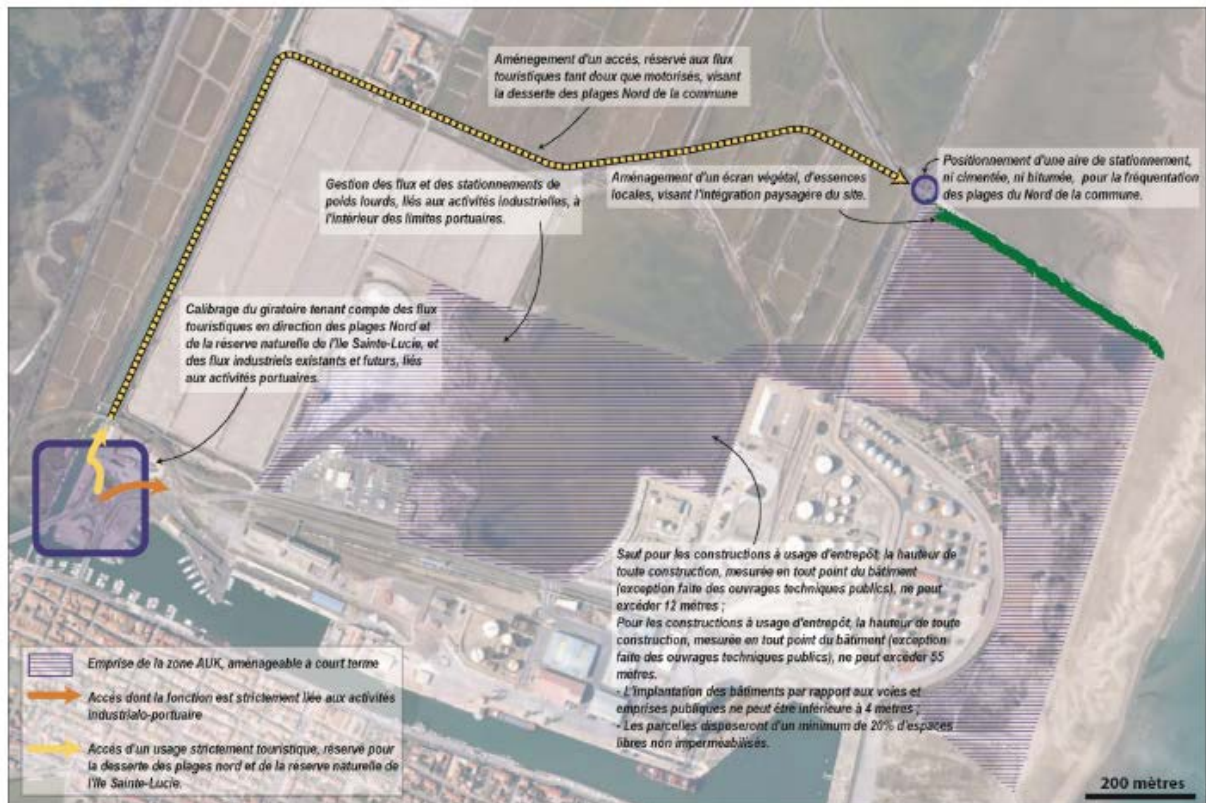
La charte interservices, relative à l'insertion paysagère et architecturale du canal du Midi, précise les dispositions suivantes relatives au port :

- Accompagnement qualitatif des activités industrielles de Port-la-Nouvelle par le traitement architectural des bâtiments ;
- création d'une ceinture verte arborée ;
- une meilleure hiérarchisation des voiries.



### 3. 3. b. Le parti d'aménagement global

#### Dispositions cartographiées



### Dispositions rédigées

Le parti d'aménagement proposé dans cette orientation d'aménagement et de programmation est attentif aux points suivants :

- **Les flux liés aux activités portuaires** : leur gestion et le besoin en stationnements induits, particulièrement pour les poids lourds, ne doivent pas générer des difficultés de circulation sur les voiries situées en dehors de l'emprise portuaire. Les aménagements ambitionnés doivent tenir compte de l'augmentation des flux et proposer une politique de circulation et de stationnements assurant une bonne circulation sur les voies publiques ;
- **Les flux touristiques d'accès à la réserve naturelle Sainte-Lucie et aux plages Nord** : au Nord-est de l'emprise de la zone AUK, un emplacement pour une aire de stationnement doit être prévu. Son calibrage doit être suffisant pour accueillir les flux touristiques liés aux plages Nord.

Ces dispositions relatives à la gestion des flux et des stationnements tant industriels que touristiques induisent de calibrer le rond-point existant au Sud du port. L'augmentation des flux liés aux activités portuaires, ne doit pas induire des difficultés de circulation sur ce giratoire. Ainsi, dans le cas où les flux supplémentaires générés par l'extension du port nécessitent un agrandissement du giratoire ; ce dernier devra être prévu dans le projet d'aménagement du port.

Par ailleurs, vis-à-vis du canal de la Robine, tout aménagement ou construction dans la zone sensible ou dans la zone d'influence doit prendre en compte la présence du Canal, justifier d'une intégration particulièrement soignée de l'aménagement et participer à sa mise en valeur.

Ainsi, il est demandé de veiller aux gabarits des constructions afin de limiter leur perception depuis le Canal ; de soigner l'architecture des bâtiments pour une bonne intégration paysagère, et enfin de traiter les franges de la zone.

Enfin, au regard de l'impact de cette extension portuaire sur les milieux naturels existants et environnants (impacts directs et indirects), des mesures compensatoires devront être définies à hauteur des impacts évalués, dans le cadre de l'aménagement de la zone.

### 3. 3. c. Dispositions cartographiées du secteur AUK2 :







## OAP après modification

La nouvelle OAP est entièrement retranscrite ci-après :

### « **Le secteur « développement portuaire** »

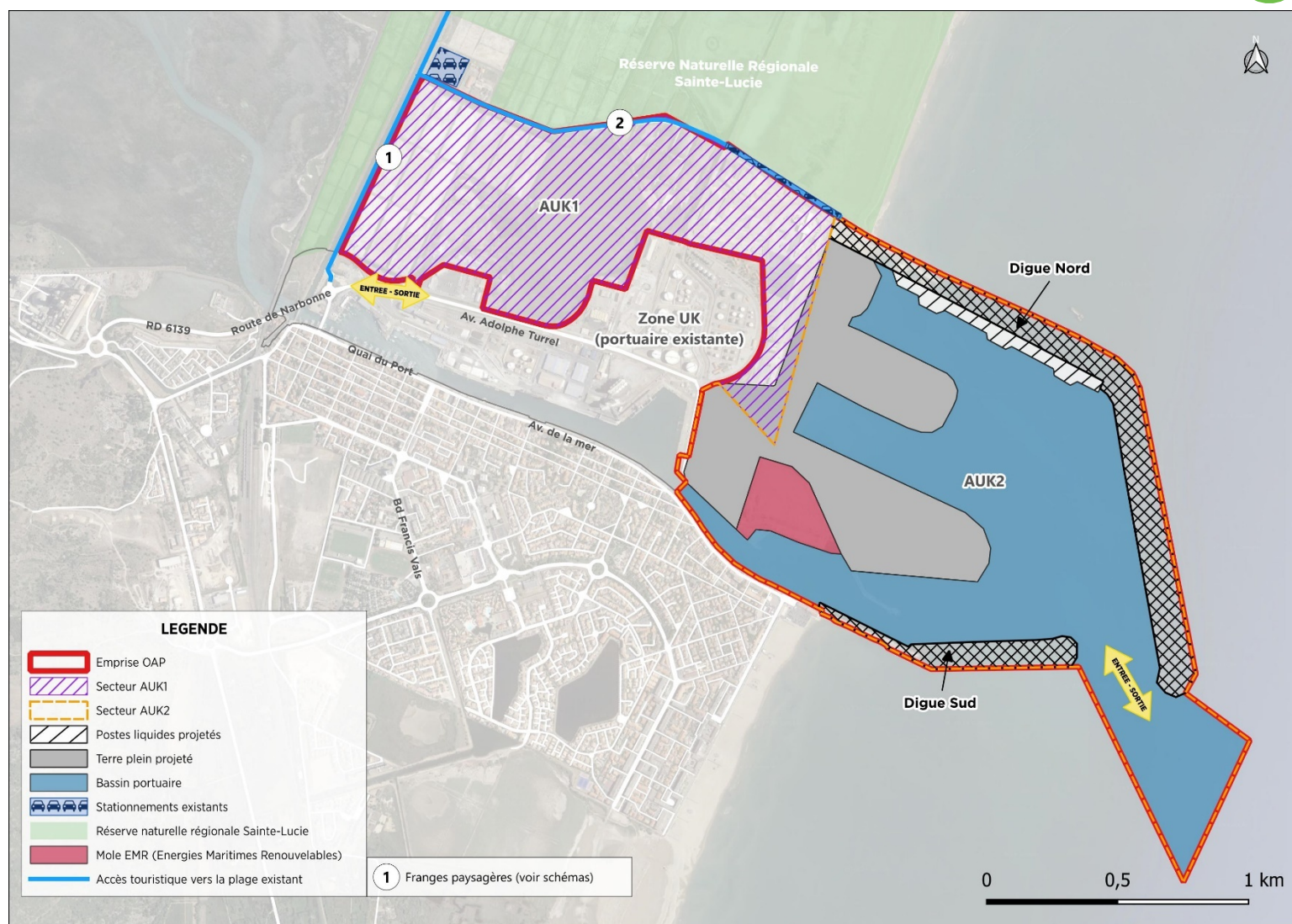
#### **1. Le site et son contexte**

L'emprise de la présente OAP porte sur les secteurs AUK1 et AUK2 de la zone AUK correspondant à l'agrandissement du port et respectivement à la partie terrestre et à la partie maritime de la zone portuaire.

La zone portuaire de Port-La Nouvelle rayonne à l'échelle régionale et constitue un élément prépondérant du paysage économique et identitaire local. Ladite zone fait l'objet d'une réflexion particulière dans le cadre de son développement.

Cette réflexion prend notamment en compte le contexte réglementaire applicable aux secteurs AUK1 et AUK2 et notamment leur proximité avec la réserve naturelle régionale de Sainte-Lucie et le site classé des paysages du Canal du Midi.

## 2. Les orientations

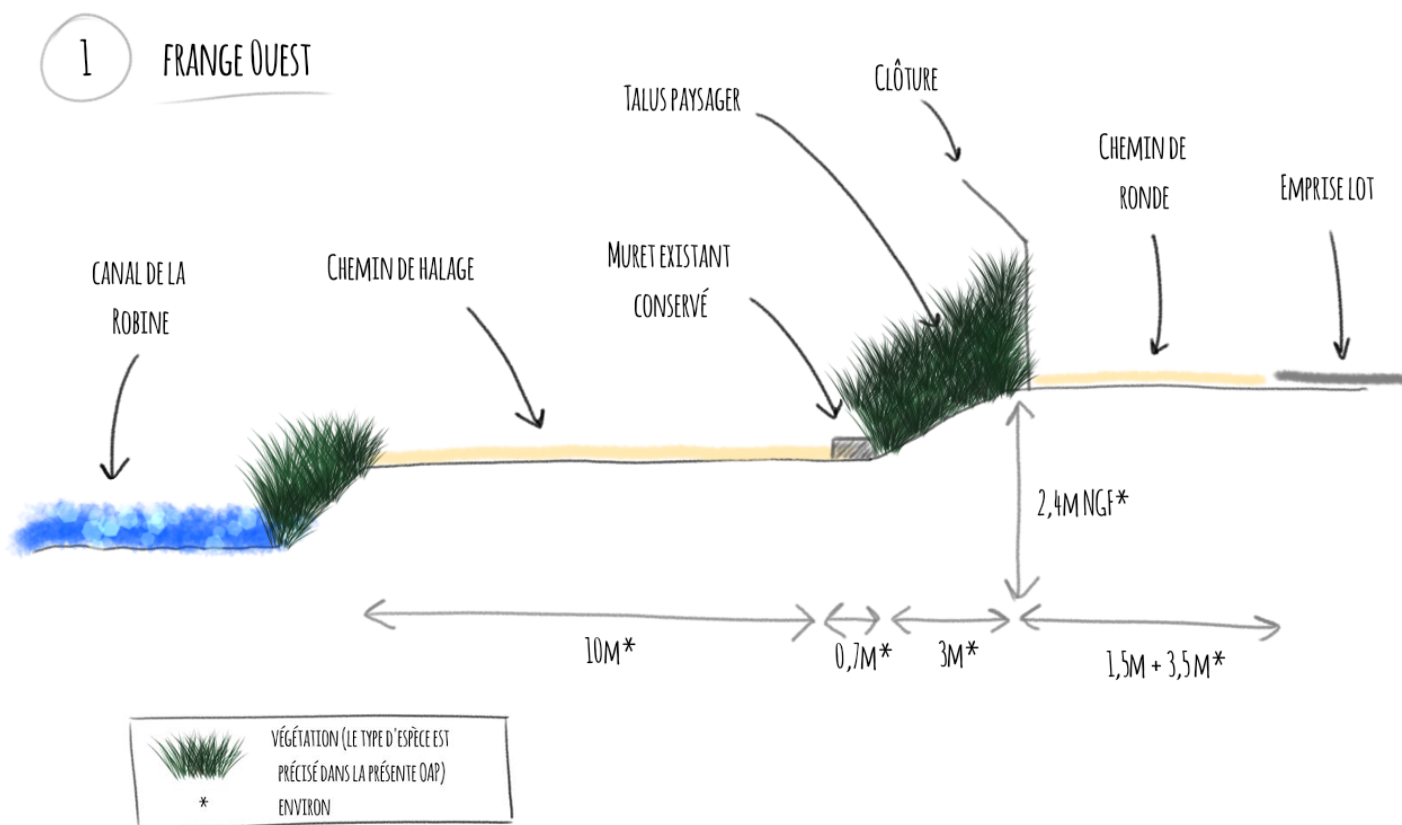


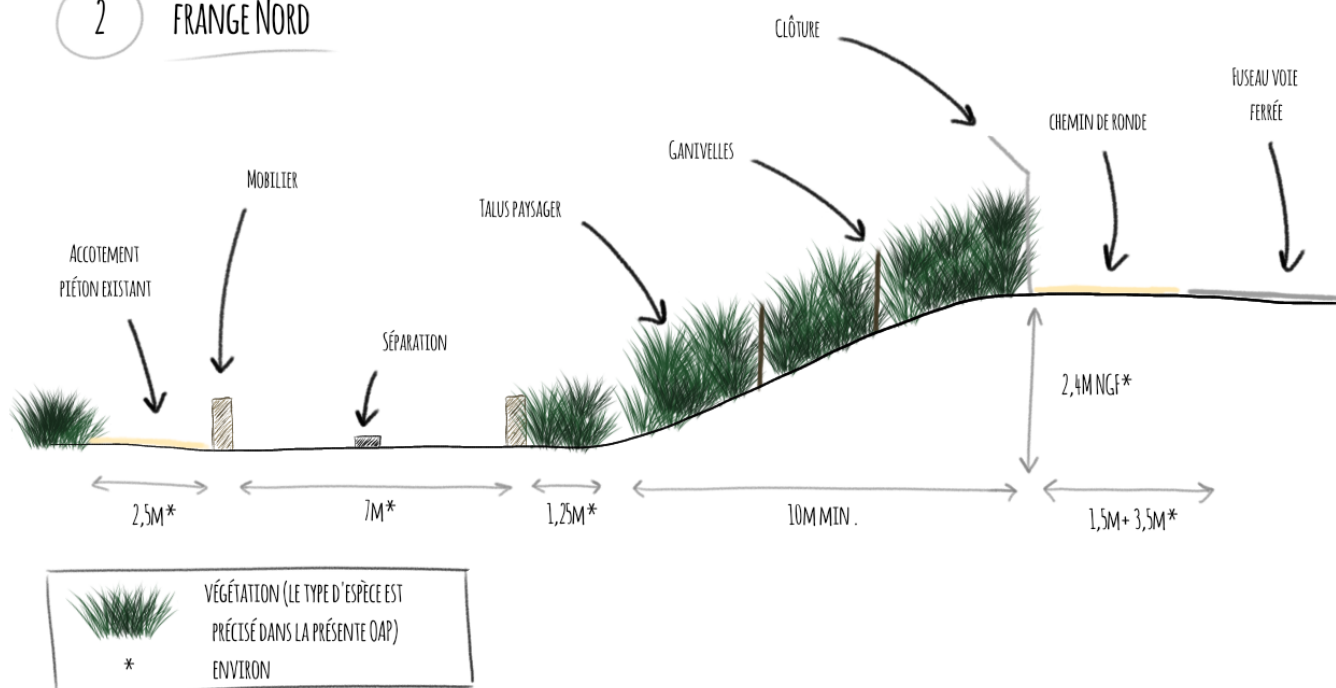
Les secteurs AUK1 et AUK2 ont été projetés afin d'affirmer le rayonnement portuaire.

Le développement portuaire s'inscrit dans ses limites administratives à proximité du site classé des paysages du Canal du Midi, de la réserve naturelle régionale de Sainte-Lucie ainsi que de la zone urbaine. Afin de préserver les enjeux paysagers existants tout en tenant compte des spécificités de la zone portuaire, il est fixé certaines prescriptions liées à l'intégration de la zone :

- Le traitement des franges Ouest et Nord (cf. schéma ci-après) ;
- Le choix des essences locales s'appuie sur les espèces préconisées au sein de la présente OAP ;
- Les matériaux clairs ou brillants sont à éviter au profit de teintes sombres et mates ne créant pas de points d'appels visuels dans les paysages
- L'encadrement de l'esthétique des installations photovoltaïques. Les panneaux doivent être prévus mats, anti-réfléchissant avec des cadres sombres et mats.

Les schémas ci-après (localisés sur le schéma principal de l'OAP par les numéros « 1 » et « 2 »), dressent les obligations en matière de traitement des franges :

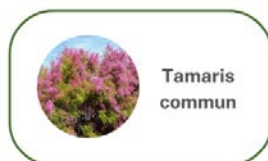




## Palette des essences végétales recommandées

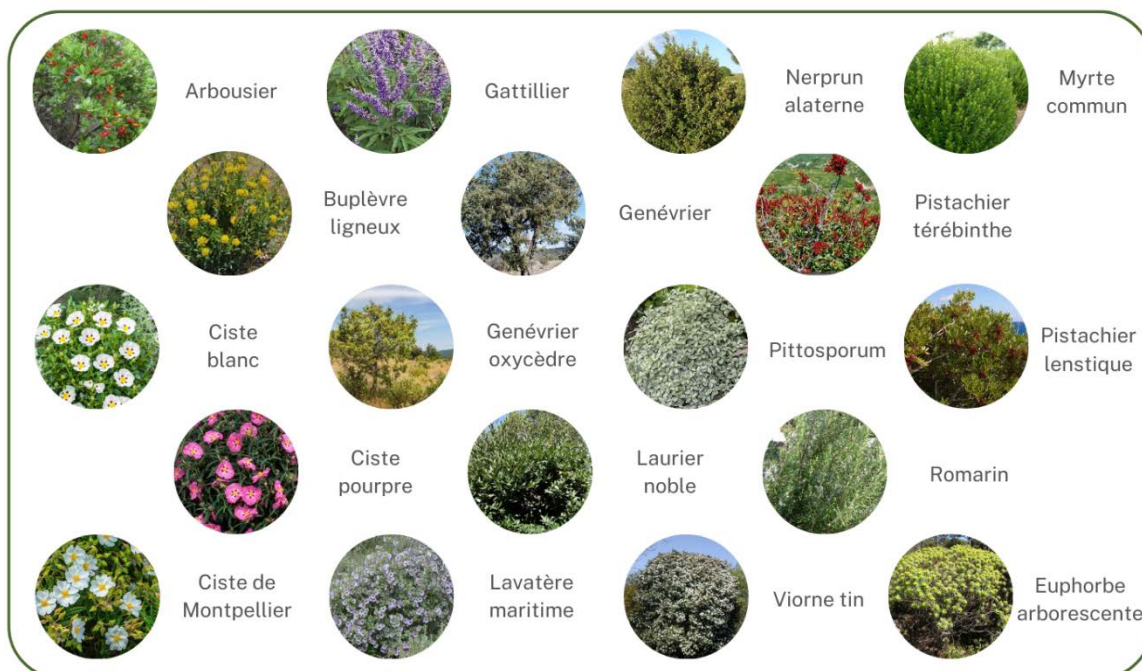
### Strate arborée

La zone aura d'avantage vocation à accueillir des arbustes en raison de sa configuration. Toutefois, en cas de plantation d'arbre de hautes tiges il conviendra de s'orienter vers des espèces de type « tamaris commun ».





## Strate arbustive



Source : Cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi – Territoires & Paysages - Fabriques AP - DREAL Occitanie – 2019

## Espèces déconseillées

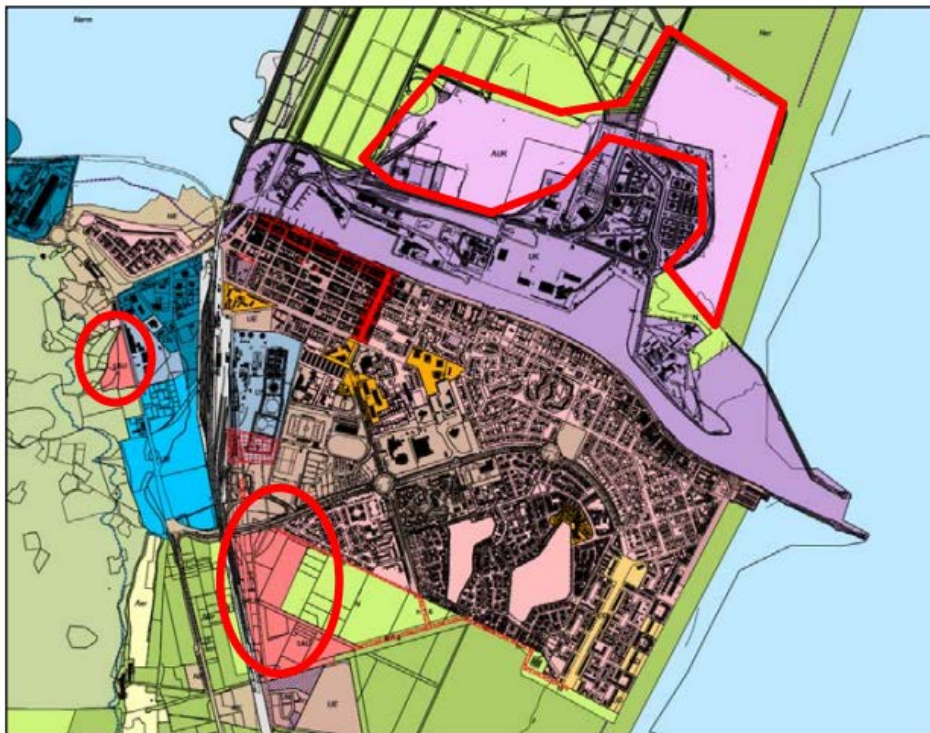
|                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Essences inadaptées aux paysages du site classé</b>                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Thuyas</li> <li>• Lauriers</li> <li>• Photinia</li> <li>• Palmiers</li> <li>• Cyprès bleu</li> <li>• Faux cyprès</li> <li>• Aloes</li> </ul>                                                                     |                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Espèces déconseillées en espaces publics car piquantes, allergisantes, toxiques....</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Chalef</li> <li>• Cordyline</li> <li>• Argousier</li> <li>• Lin de Nouvelle-Zélande</li> <li>• Laurier rose</li> <li>• If</li> <li>• Rhus</li> </ul>                                                             |                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Essences considérées comme envahissantes</b>                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ailante glanduleux</li> <li>• Buddleja du père David</li> <li>• Herbe de la pampa</li> <li>• Erable negundo</li> <li>• Févier d'Amérique</li> <li>• Olivier de bohème</li> <li>• Robinier faux acacia</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Yucca</li> <li>• Agave d'Amérique</li> <li>• Bambous</li> <li>• Acanthe</li> <li>• Canne de Provence</li> <li>• Figuier de Barbarie</li> <li>• Rhus</li> </ul> |

Source : Cahier de gestion du site classé des paysages du Canal du Midi – Territoires & Paysages - Fabriques AP - DREAL Occitanie – 2019

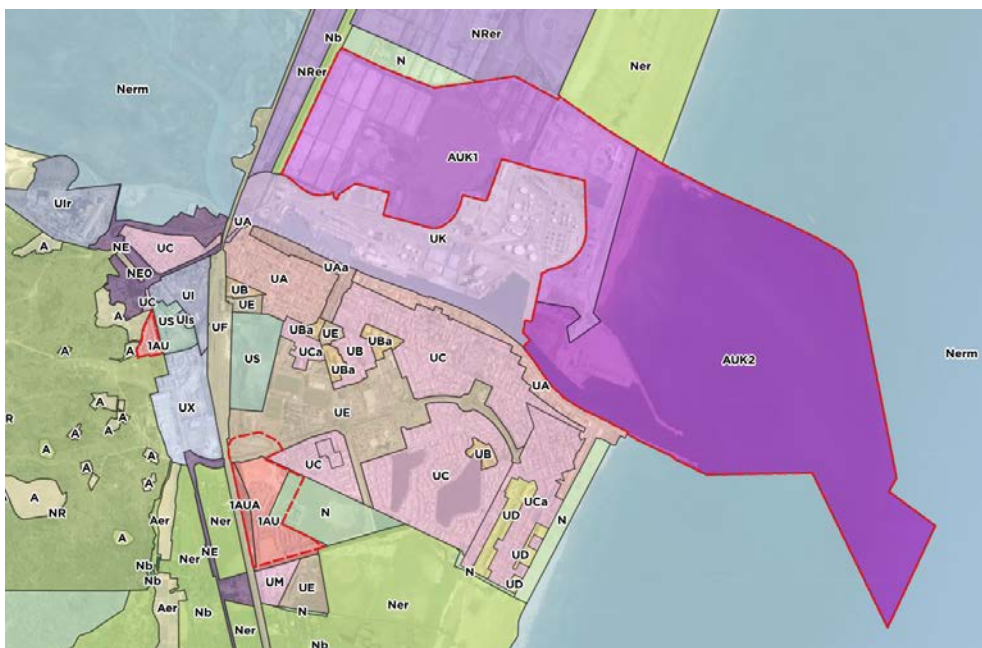




La carte ci-après localise les emprises des OAP et n'est pas à jour du zonage actuel.



### Après adaptation



### 1.3.2. L'adaptation du règlement écrit

Dans le cadre de la modification simplifiée du PLU projetée il est envisagé différentes adaptations au sein du règlement écrit de la zone AUK.

Code couleur des adaptations projetées :

- Les éléments ~~barrés en rouge~~ sont supprimés ;
- Les éléments **surlignés en jaune** sont ajoutés ;

| N° article           | Avant modification                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Adaptation projetée                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Caractère de la zone | <p>La zone AUK se compose :</p> <p>Du secteur AUK1 : zone d'urbanisation future terrestre destinée à l'implantation d'établissements industriels, commerciaux, de stockage ou de transports, liés à l'activité portuaire et logistique ;</p> <p>Du secteur AUK2 : zone d'urbanisation future industrielle portuaire maritime.</p> | <p>La zone AUK se compose :</p> <p>Du secteur AUK1 : zone d'urbanisation future terrestre destinée à l'implantation d'établissements industriels, commerciaux, de stockage ou de transports, liés à l'activité portuaire et logistique <b>ainsi qu'à l'implantation de locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ;</b></p> <p>Du secteur AUK2 : zone d'urbanisation future industrielle portuaire maritime.</p> <p><b>Les zones AUK1 et AUK2 sont concernées par l'OAP du secteur « développement portuaire » dont le périmètre se calque sur celui desdites zones.</b></p> |



|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AUK1 | <p>En AUK1 et AUK2 sont interdites les constructions ayant la destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Habitat</li><li>• Hébergement hôtelier</li><li>• Exploitation agricole ou forestière</li></ul> <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le camping et le stationnement de caravanes</li><li>• Les aires réservées aux gens du voyage</li><li>• Les installations de production d'énergie au sol</li><li>• Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole</li></ul> | <p>En AUK1 et AUK2 sont interdites les constructions ayant la destination suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Habitat</li><li>• Hébergement hôtelier</li><li>• Exploitation agricole ou forestière</li></ul> <p>Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Le camping et le stationnement de caravanes</li><li>• Les aires réservées aux gens du voyage</li><li>• <del>Les installations de production d'énergie au sol</del></li><li>• Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment autorisé dans la zone. <del>ou la réalisation d'un aménagement lié à l'exploitation agricole</del></li><li>• Les dépôts de toute nature non contrôlés.</li></ul> |
| AUK2 | <p>En AUK1 et AUK2 sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent. Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité portuaire ;</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>En AUK1 et AUK2 sont admises les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article précédent. Sous conditions, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Les constructions à usage de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'industrie et d'entrepôts, à condition qu'ils soient liés à l'activité portuaire ;</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|             | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols, nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.</li> </ul> <p><b>Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de la zone portuaire et du site DDPLN prescrits depuis le 23 juin 2010, et le futur Plan de Prévention des Risques Littoraux ;</li> <li>• Tout autre risque avéré, notamment les risques inondation et submersion marine, dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (Chapitre 3), et le risque incendie dont les prescriptions sont annexées au PLU ;</li> <li>• Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;</li> <li>• La réglementation relative aux sites archéologiques.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone ;</li> <li>• Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone.</li> <li>• L'installation de chapiteaux provisoires à condition qu'ils soient liés à une activité nécessaire au fonctionnement de la zone portuaire.</li> </ul> <p><b>Toutes les occupations et utilisations du sol admises dans cette zone sont, par ailleurs, soumises aux dispositions réglementaires des documents suivants, annexés au PLU :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Plans de Prévention des Risques Technologiques de <del>la zone portuaire et du site DDPLN</del> Port-La Nouvelle prescrits depuis le 23 juin 2010, et le futur Plan de Prévention des Risques Littoraux ;</li> <li>• Le Plan de Prévention des Risques Littoraux ;</li> <li>• Tout autre risque avéré, <del>notamment les risques inondation et submersion marine,</del> dont la prise en compte est prévue au sein des dispositions générales du présent règlement (<del>Chapitre 3</del>) dont et le risque incendie <del>dont les prescriptions sont annexées au PLU</del> ;</li> <li>• Toutes autres servitudes d'utilités publiques ;</li> <li>• La réglementation relative aux sites archéologiques.</li> </ul> |
| <b>AUK3</b> | <p>En AUK1 et AUK2</p> <p><b>I- Accès</b></p> <p>Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>En AUK1 et AUK2</p> <p><b>I- Accès</b></p> <p>Tout terrain enclavé demeure inconstructible, sauf s'il bénéficie d'une servitude de passage conclue entre propriétaires, conformément à l'article 682 du code civil.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile, Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p>Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.</p> <p>Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts...</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.</p> <p><b>II. Voirie</b></p> <p><b>Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...</li> <li>• Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :</li> <li>• Aux usages qu'elles supportent</li> <li>• Aux opérations qu'elles doivent desservir</li> <li>• Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.</li> </ul> | <p>Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de brancardage et de la protection civile, Ils doivent également être adaptés à l'opération future et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.</p> <p>Sur les voies principales, l'accès peut être interdit si la parcelle dispose d'un débouchée sur une autre voie.</p> <p>Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins de halage, les servitudes de marchepied, les pistes cyclables, la servitude de passage le long du littoral, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les espaces verts...</p> <p>Les accès doivent respecter les écoulements des eaux des voies publiques et des voies privées existantes.</p> <p><b>II. Voirie</b></p> <p><b>Les voiries et passages publics et privés doivent avoir des caractéristiques adaptées :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• A l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, d'enlèvement des ordures ménagères, etc...</li> <li>• Aux opérations à desservir conformément à la réglementation en vigueur. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des emprises des voies privées doivent être adaptées :</li> <li>• Aux usages qu'elles supportent</li> <li>• Aux opérations qu'elles doivent desservir</li> <li>• <del>Au contexte urbain dans lequel elles se trouvent</del></li> </ul> <p><del>Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire demi-tour aisément. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.</del></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>AUK4</p> | <p>En AUK1 et AUK2</p> <p><b>I. Eau</b><br/>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins, ...).</p> <p><b>II. Assainissement</b><br/><b>Eaux usées</b><br/>Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux usées, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et le cas échéant, après pré-épuration appropriée à la nature et au degré de dépollution nécessaire. Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.</p> <p><b>Eaux pluviales</b><br/>Le traitement des eaux pluviales doit être assuré sur l'assiette du terrain. En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Les rejets d'eaux pluviales dans les réseaux</p> | <p>En AUK1 et AUK2</p> <p><b>I. Eau</b><br/>Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation (remises, abris de jardins, ...).</p> <p><b>II. Assainissement</b><br/><b>Eaux usées</b><br/>Toute construction ou installation nouvelle, rejetant des eaux <b>résiduelles usées</b>, doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement. Conformément aux législations en vigueur, les eaux usées industrielles sont rejetées obligatoirement dans le réseau public d'assainissement, et, le cas échéant, après pré-épuration appropriée, à la nature et au degré de dépollution nécessaire. Les rejets d'eaux usées ou d'effluents dans les fossés, cours d'eau, égouts pluviaux, ou autre ouvrage d'assainissement pluvial sont interdits.</p> <p><b>Eaux pluviales</b><br/>Le traitement des eaux pluviales doit être assuré <b>à l'échelle de la zone sur l'assiette du terrain</b>. En cas d'incapacité technique, et lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau de collecte public d'eaux pluviales, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera. Les rejets d'eaux pluviales</p> |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                     | <p>publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.</p> <p><b>III. Électricité, téléphone, télédistribution</b></p> <p>Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée. En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.</p> | <p>dans les réseaux publics ou privés d'assainissement d'eaux usées sont interdits.</p> <p><b>III. Électricité, téléphone, télédistribution</b></p> <p>Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Si l'établissement en souterrain est techniquement ou économiquement impossible, l'installation doit être la plus discrète possible. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent. Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.</p> <p>L'utilisation des procédés de production d'énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est autorisée.</p> <p>En zone inondable les branchements électriques, les chaudières doivent être installés hors d'eau.</p> |
| <b>AUK5</b>         | En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Extrait AUK6</b> | En AUK1 et AUK2 : A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, ne pouvant être inférieure à 4 mètres. La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>En AUK1 et AUK2 : <del>A minima, toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des voies et emprises publiques, ne pouvant être inférieure à 4 mètres. La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</del></p> <p>Les constructions doivent être implantées en limites séparatives ou en retrait de la limite sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 mètres.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Les franges Nord et Ouest de la zone portuaire sont règlementées à travers des schémas intégrés à l'OAP « développement portuaire ».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| AUK7  | En AUK1 et AUK2 : Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est interdite. La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p><del>En AUK1 et AUK2 : Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance des limites séparatives, au moins égale à la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. La construction d'une piscine et de ses locaux techniques est interdite.</del></p> <p>Toute nouvelle construction doit être implantée en limites séparatives des parties privatives ou en retrait de ces limites sans que celui-ci puisse être inférieur à 3 mètres.</p> <p>La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p>                                                                                                                                                                                                                            |
| AUK8  | En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| AUK9  | En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | En AUK1 et AUK2 : Non règlementé.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| AUK10 | <p>En AUK1 et AUK2 : Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'une surélévation du terrain imposée par des problématiques de risques et/ou de submersion marine, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux de surélévation jusqu'au point le plus haut de la construction.</p> <p>Sauf pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder mètres pour les toitures à pentes et 12 mètres pour les toitures terrasses.</p> <p>Pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la</p> | <p>En AUK1 et AUK2 : Définition de la hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus. Dans le cas d'une surélévation du terrain imposée par des problématiques de risques et/ou de submersion marine, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol après travaux de surélévation jusqu'au point le plus haut de la construction.</p> <p>Sauf pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 12,5 mètres <del>pour les toitures à pentes et 12 mètres pour les toitures terrasses.</del></p> |

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p>construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 55 mètres.</p> <p>La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Pour les constructions à usage d'entrepôt, la hauteur de toute construction, mesurée en tout point de la construction (exception faite des ouvrages techniques publics), ne peut excéder 55 mètres.</p> <p>La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| AUK11 | <p>En AUK1 et AUK2</p> <p>Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».</p> <p><b>I- Murs et parements</b></p> <p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD703.</p> <p><b>II. Toitures</b></p> <p>Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites. Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%. Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.</p> | <p>En AUK1 et AUK2</p> <p>Rappel : L'article R.111-21 du code de l'urbanisme stipule : « le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».</p> <p><del><b>I- Murs et parements</b></del></p> <p><del>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les imitations de matériaux sont interdites. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales. Une attention particulière devra être menée sur la qualité architecturale des bâtiments situés le long de la RD703.</del></p> <p><del><b>II. Toitures</b></del></p> <p><del>Il est autorisé uniquement des toitures à 2 pans, 4 pans, ou les toitures terrasses. Les pentes inversées sont interdites. Les toitures à pans doivent respecter un pourcentage de pente compris entre 25% et 35%. Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue.</del></p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p><b>III. Les ouvertures</b><br/>Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.</p> <p><b>IV. Les ouvrages en saillie</b><br/>Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.</p> <p><b>V. Les clôtures</b><br/>En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites. Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.</p> <p><b>VI. Les enseignes</b><br/>Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture de la construction. La hauteur des enseignes, en façade de bâtiments, ne doit pas dépasser le faitage de la construction. Les enseignes verticales non comprises dans le volume de la construction doivent être situées en retrait par rapport à la voie, suffisant pour assurer une visibilité correcte pour la sortie des véhicules.</p> | <p><del>III. Les ouvertures</del><br/><del>Elles doivent respecter l'ordonnancement de la façade.</del></p> <p><del>IV. Les ouvrages en saillie</del><br/><del>Les ouvrages techniques (systèmes de refroidissement, rejets des bouches de chaudières, cages d'escalier, machinerie d'ascenseur, dispositifs de climatisation, chauffe-eau solaires, éléments de compteurs...) doivent faire l'objet d'une intégration architecturale au volume des toitures et des bâtiments.</del></p> <p><del>V. Les clôtures</del><br/><del>En zone inondable les clôtures dont la perméabilité est insuffisante pour assurer l'écoulement des crues et des ruissellements sont interdites. L'implantation de haies, constituées d'essences variées, éventuellement doublées d'un grillage, est préconisée. Les clôtures constituées avec des moyens de fortune sont interdites. Pour les clôtures, constituées en mur plein, l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.</del></p> <p><del>VI. Les enseignes</del><br/><del>Les enseignes doivent être intégrées dans l'architecture de la construction. La hauteur des enseignes, en façade de bâtiments, ne doit pas dépasser le faitage de la construction. Les enseignes verticales non comprises dans le volume de la construction doivent être situées en retrait par rapport à la voie, suffisant pour assurer une visibilité correcte pour la sortie des véhicules.</del></p> <p>Les constructions devront présenter une nature, une qualité et des teintes de matériaux de façade et de toiture adaptées à la fonction du bâtiment et à la pérennité de la construction.</p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | <p><b>VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable</b><br/> Les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine. La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p> | <p>Les clôtures seront de typologie industrielle de type béton ou métal rigide. Elles seront de teinte grise. Elles devront être équipées de volets anti-intrusifs et être conformes au PPRL en vigueur.</p> <p>Le traitement des franges Nord et Ouest du secteur AUK1 respectivement à proximité de la réserve naturelle régionale Sainte-Lucie et du site classé des paysages du Canal du Midi doit être réalisé en référence aux préconisations de l'OAP du secteur « développement portuaire ».</p> <p>Aussi, l'intégration des constructions, installations et occupations situées en limite de franges Sud du secteur AUK2 doit faire l'objet d'une attention particulière au regard de la proximité avec la zone urbaine.</p> <p><b>VII. Les dispositifs de production d'énergie renouvelable</b><br/> Dans les secteurs AUK1 et AUK2, les dispositifs de production d'énergie renouvelable doivent être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale et paysagère des bâtiments existants, et doivent être peu visibles depuis le domaine public, en vision proche comme lointaine. La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p> |
| AUK12 | <p>En AUK1 et AUK2<br/> Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.<br/> En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de</p>              | <p>En AUK1 et AUK2<br/> Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions ou installations et doit être assuré <del>en dehors des voies et espaces publics</del> exclusivement au sein des parties privatives.<br/> <del>En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé, à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</p> <p>Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 ;</li> <li>• Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</li> </ul> <p>En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à la délibération communale instituant cette participation.</p> <p>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 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</p> <p>Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.</p> <p>Il est demandé :</p> <p>Pour le stationnement automobile</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces et services ;</li> <li>• 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux, de locaux artisanaux et de locaux industriels.</li> </ul> | <p><del>de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.</del></p> <p><del>Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• 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 ;</del></li> <li><del>• Soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.</del></li> </ul> <p><del>En l'absence d'un tel parc, le constructeur peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement, conformément à la délibération communale instituant cette participation.</del></p> <p><del>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 ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.</del></p> <p><del>Dans le cas de construction nécessitant la création de plus de deux stationnements, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une automobile dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25m<sup>2</sup>, y compris les accès et les aires d'évolution interne.</del></p> <p><del>Il est demandé :</del></p> <p><del>Pour le stationnement automobile</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>• 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de commerces et services ;</del></li> <li><del>• 1 place par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux, de locaux artisanaux et de locaux industriels.</del></li> </ul> <p>A minima, pour les véhicules légers :</p> <p>Surface de plancher &lt; 50m<sup>2</sup> : 2 places + 1 place PMR</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>Pour le stationnement cycle :<br/>1 m<sup>2</sup> pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux.</p> | <p>Surface de bureau &gt; 50 m<sup>2</sup> : 2 places +1 place par 50m<sup>2</sup> au-delà des 50m<sup>2</sup> + 1 place PMR pour 50 places créées avec un minimum d'1 place PMR</p> <p>Exemples :</p> <p>Bureaux de 150 m<sup>2</sup> : 4 places VL</p> <p>Bureaux de 250 m<sup>2</sup> : 6 places VL</p> <p>Bureaux de 350 m<sup>2</sup> : 8 places VL</p> <p>Bureaux de 450 m<sup>2</sup> : 10 places VL</p> <p>Bureaux 800 m<sup>2</sup> : 17 Places VL</p> <p>La totalité des places de stationnement à destination des véhicules légers doivent être réalisés en matériaux perméables.</p> <p>A minima pour les poids lourds :</p> <p>Surface de plancher à usage industriel (hangar, entrepôt)</p> <p>Surface de plancher &lt; 1 000 m<sup>2</sup> : 2 places</p> <p>Surface de plancher comprise entre 1 000 et 2000 m<sup>2</sup> : 2 places + 1 place par tranche de 500 m<sup>2</sup> au-delà 1000 m<sup>2</sup></p> <p>Surface &gt; 2 000 m<sup>2</sup> : 1 place par tranche de 750 m<sup>2</sup></p> <p>Exemples</p> <p>Hangar 1500 m<sup>2</sup> : 3 places PL</p> <p>Hangar 3000 m<sup>2</sup> : 4 places PL</p> <p>Hangar 4000 m<sup>2</sup> : 5 places PL</p> <p>Hangar 6000 m<sup>2</sup> : 8 places PL</p> <p>Hangar 8000 m<sup>2</sup> : 10 places PL</p> <p>Le stationnement des cycles doit correspondre aux besoins générés par la destination de la construction, de l'installation ou de l'occupation projetées.</p> <p><del>Pour le stationnement cycle :</del></p> |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | A minima pour le stationnement cycle, il conviendra de prévoir 1 m <sup>2</sup> pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher à usage de bureaux.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| AUK13 | <p>En AUK1 : Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, raison au minimum d'un arbre tous les 10 m. Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôts et de stockage.</p> <p>Les parcelles doivent disposer d'un minimum de 20% d'espaces libres non imperméabilisés. Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.</p> <p>La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres.</p> <p>La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p> <p>En AUK2 : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 mètres carrés de surface de stationnement.</p> <p>Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbres d'alignement de hautes tiges, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.</p> | <p>En AUK1 : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbuste par 100 mètres carrés de surface de stationnement.</p> <p>Les abords des voies de desserte principales seront plantés <del>d'arbres d'alignement de hautes tiges</del> d'arbustes, raison au minimum d'un arbre tous les 10 m. Des haies ou bosquets protégeront les vues depuis les voies principales sur les aires de dépôts et de stockage.</p> <p>Les parcelles doivent disposer d'un minimum de <del>20%</del> 10% d'espaces libres non imperméabilisés en plus des places de stationnement perméables.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.</p> <p>La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et <del>des alignements d'arbres de hautes tiges</del> d'arbustes sera choisie parmi celle des essences <del>locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres</del> prévue au sein de l'OAP relative à la zone portuaire.</p> <p>La construction de bâtiments publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p> <p>En AUK2 : Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbuste <del>arbre de haute tige</del> par 100 mètres carrés de surface de stationnement.</p> <p>Les abords des voies de desserte principales seront plantés d'arbustes <del>arbres d'alignement de hautes tiges</del>, à raison au minimum d'un arbre tous les 10 m.</p> <p>Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales aménagés à ciel ouvert devront être intégrés à l'aménagement global de l'opération et participer à sa valorisation paysagère.</p> |



|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres. La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p> | <p>La palette végétale des clôtures, des espaces libres, des aires de stationnement et des alignements d'arbres de hautes tiges sera choisie parmi celle des essences <del>locales ou historiquement utilisées pour les alignements d'arbres</del> prévue au sein de l'OAP « développement portuaire ». La construction d'équipements publics ou à usage d'intérêt général pourra déroger à ces règles.</p> |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|







## 2. LES EFFETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

### 2.1. Évolution des superficies des zones du PLU

La présente modification du PLU n'entraîne aucune évolution des superficies des zones du PLU et les adaptations projetées n'ont pas pour fait d'augmenter de plus de 20% les droits à construire de la zone AUK.

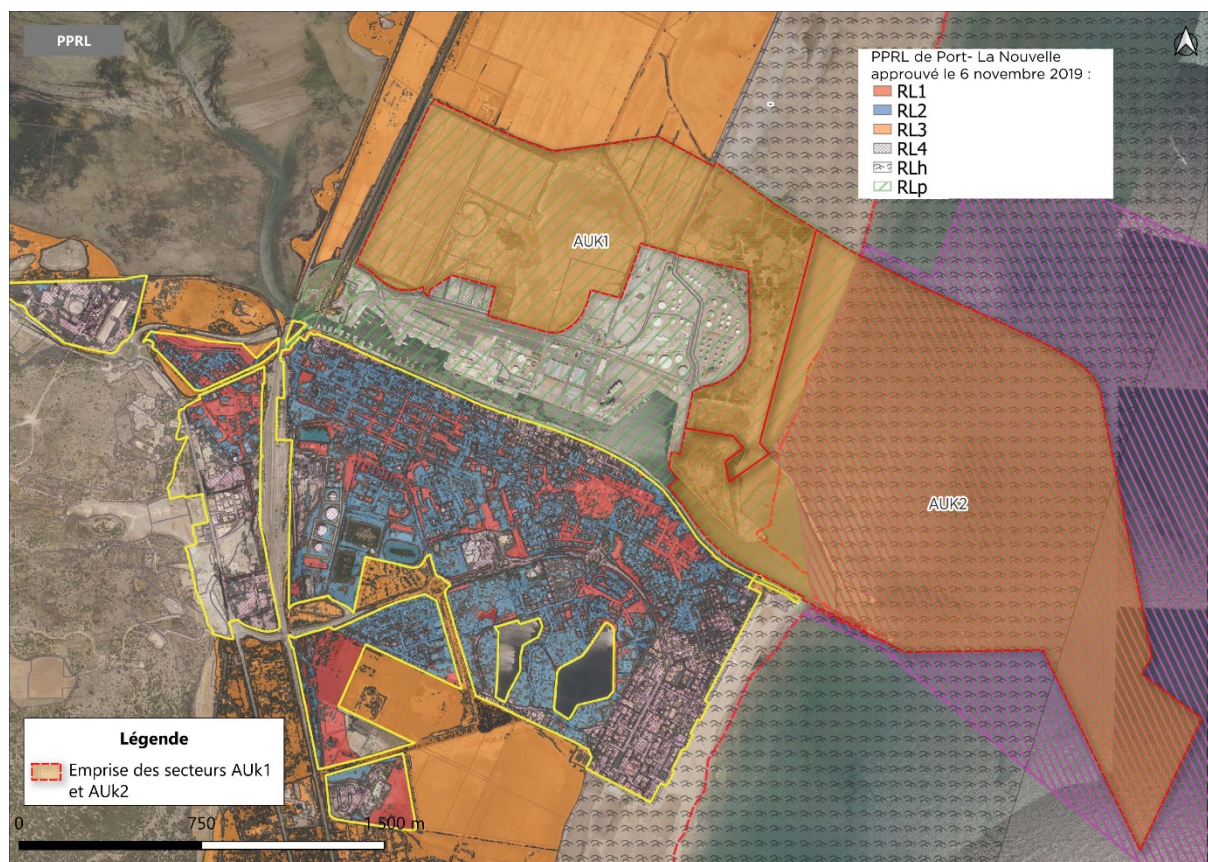
## 2.2. Sur les risques

### 2.2.1. Sur les risques naturels

Le territoire communal est concerné par plusieurs risques naturels.

#### 2.2.1.1. Inondation

La commune de Port-La-Nouvelle est exposée au risque de submersion marine. Elle est soumise à un Plan de Prévention des Risques Littoraux (PPRL) approuvé par arrêté préfectoral n°DDTM-SPRISR-2019-156 du 06 novembre 2019.



Les secteurs AUK1 et AUK2 sont situés en zone RLP et RLh du zonage du PPRL. Il s'agit d'une zone soumise à submersion marine correspondant au secteur de la zone d'activité portuaire existante et son extension, en cours de réalisation.

Le règlement du PPRL, par dérogation, permet la continuité et le développement de la zone portuaire existante et future.

Le règlement autorise les constructions nouvelles à certaines conditions qu'il conviendra de respecter en phase opérationnelle dans le cadre de l'aménagement de la zone AUK.

Les futurs aménagements et constructions devront respecter les prescriptions des PPRL ainsi que les prescriptions supplémentaires du règlement écrit relatives à la gestion du risque.

### 2.2.1.2. Retrait et gonflement d'argile

Selon le TIM mis à jour en 2020, la Commune est exposée à un risque retrait et gonflement d'argile allant de moyen à fort.



La zone AUK est partiellement exposée au risque de retrait et gonflement d'argile à un niveau d'aléa moyen. A titre d'information, la totalité de la tache urbaine est concernée par un tel aléa.

En phase opérationnelle, il s'agira de respecter les consignes particulières de sécurité liées à ce risque, mentionnées dans le TIM mis à jour en 2020 de la Commune.



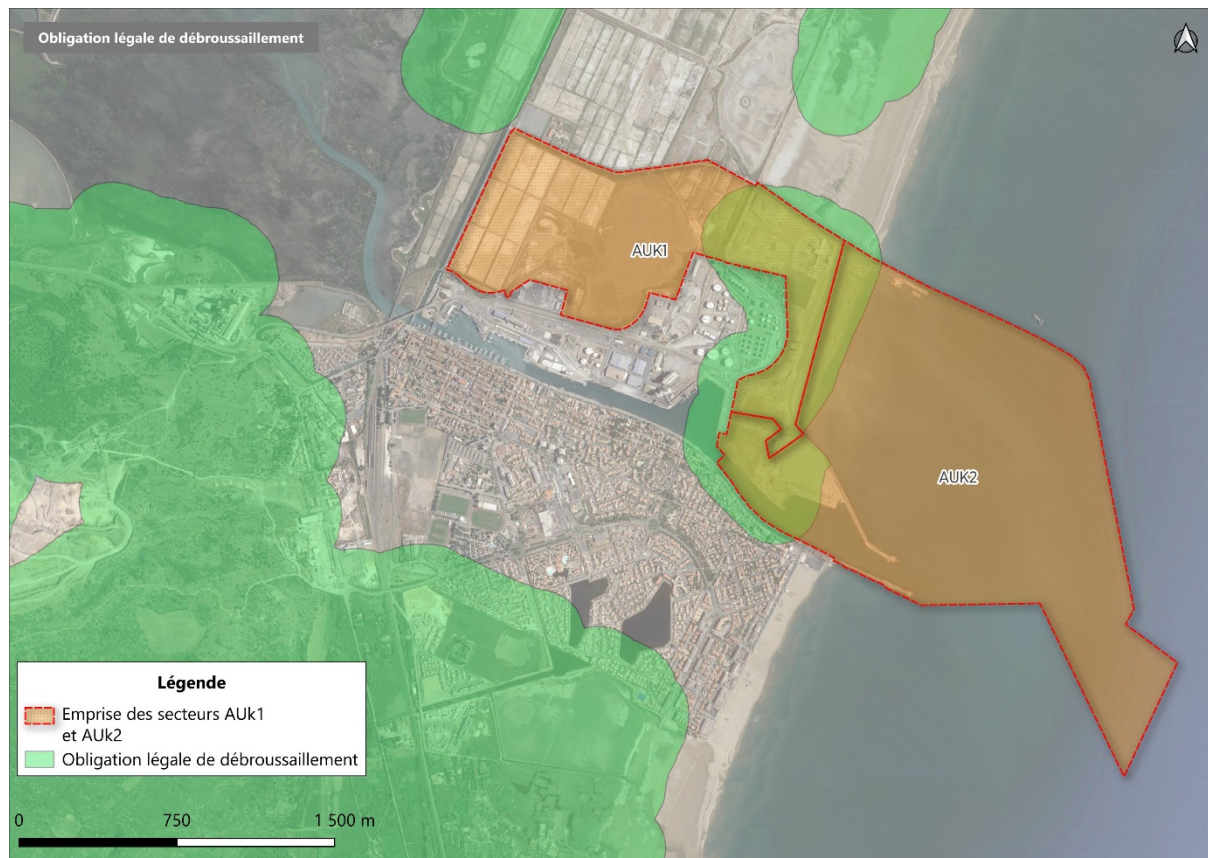
### 2.2.1.3. Feux de forêt

Selon le TIM mis à jour en 2020, la Commune est exposée à un risque feu de forêt.



Le parcellaire concerné par le dossier de modification simplifiée du PLU relève principalement d'un aléa incendie de forêt très faible. Les futurs aménagements devront respecter les prescriptions du règlement écrit du PLU liées au risque incendie en phase opérationnelle.

L'arrêté préfectoral n°DDTM-SUEDT-UFB-2023-005 en date du 27 décembre 2023 relatif à la prévention des incendies de forêt par le débroussaillage et le maintien en état débroussaillé, trouve à s'appliquer dans l'Aude.



La zone AUK est partiellement concernée par des OLD, les aménagements futurs devront ainsi respecter les prescriptions en la matière en phase opérationnelle.



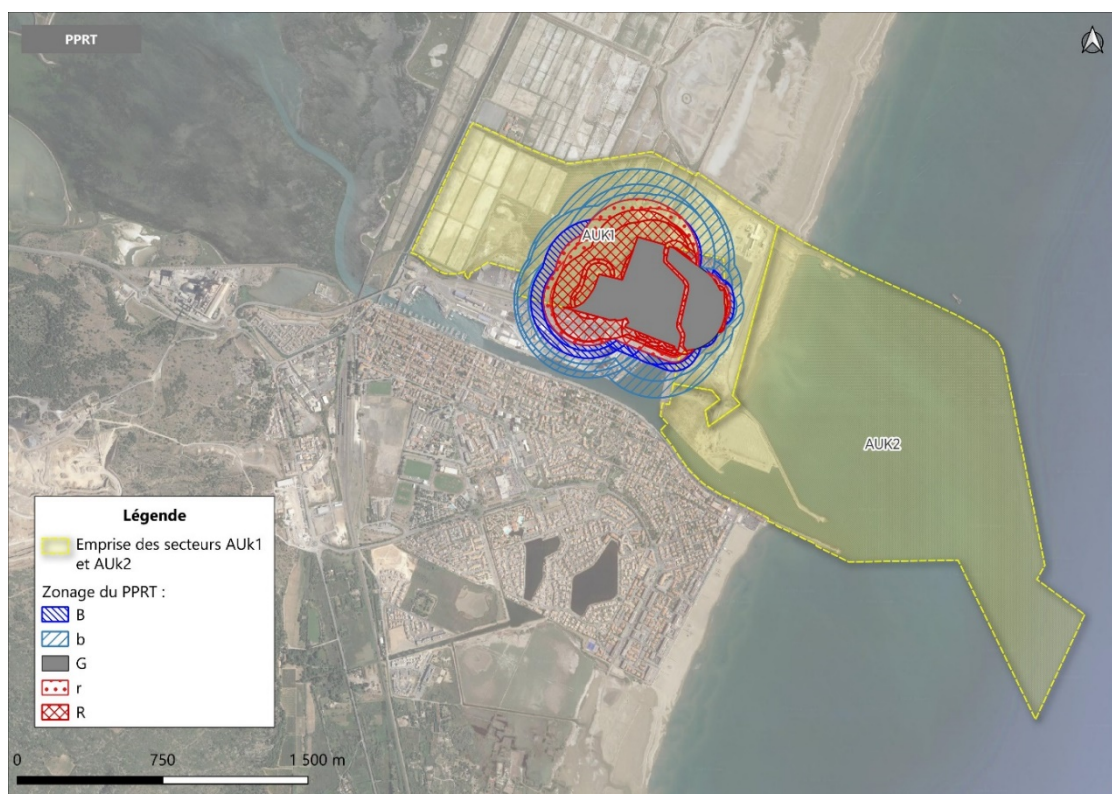
## 2.2.2. Sur les risques technologiques

### 2.2.2.1. Sur le risque industriel

La zone industrielle portuaire de la commune de Port-la-Nouvelle concentre des installations industrielles dans l'enceinte portuaire de Port-La Nouvelle dont certaines classées SEVESO ce qui engendre un risque industriel important à l'échelle du secteur.

En ce sens, la commune est dotée d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) approuvé le 19 novembre 2014, autour des sites des établissements de Foselev Logistique (effets thermiques) ; EPPLN (effets thermiques et mécaniques) ; Antargaz et Frangaz (effets thermiques et de suppression).

Il convient premièrement de nuancer ce risque qui est le résultat de la concentration de plusieurs installations. L'implantation de toute construction et notamment industrielle aurait pour effet d'accentuer le risque existant. Or pour rappel, le PLU en vigueur autorise d'ores et déjà la réalisation de plusieurs types de constructions dont des installations industrielles. Les adaptations ont principalement pour effet de toiletter le règlement écrit et l'OAP, d'autoriser l'implantation de parcs photovoltaïques au sol et le développement de l'usine de production d'hydrogène.



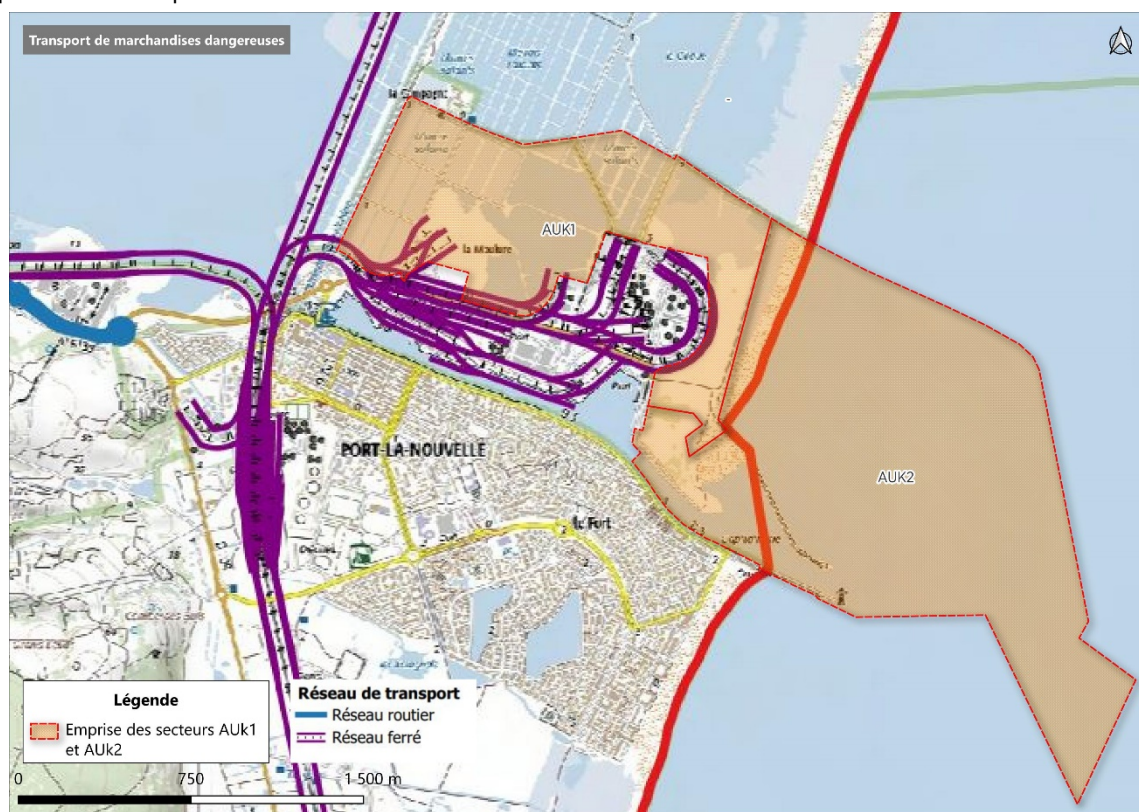
Il conviendra pour toutes les installations et aménagements futurs de respecter les prescriptions prévues par le PPRT déclinées par zone au sein du PPRT en phase opérationnelle.

A titre d'information :

- Le projet d'usine de production d'hydrogène Hyd'Occ a d'ores et déjà obtenu les autorisations nécessaires à sa réalisation et sa construction est en cours. Le projet a notamment fait l'objet d'une évaluation environnementale comprenant un volet relatif au risque technologique ;
- Le projet de parc photovoltaïque porté par la société Qair France est soumis à évaluation environnementale. Le risque industriel est évalué comme faible par l'étude d'impact

#### 2.2.2.2. Sur le risque de transport de matières dangereuses

Selon le TIM mis à jour en 2020 de Port-La Nouvelle, la Commune est concernée par un risque de transport de matière dangereuse en lien avec la voie ferroviaire qui la traverse et qui dessert le port industriel.



La ligne traverse en partie la Commune et dessert la zone portuaire.

Les adaptations projetées n'ont pas pour effet d'aggraver le risque existant puisque la zone peut d'ores et déjà accueillir des installations industrielles. Il conviendra pour toutes les installations et aménagements futurs de porter une attention particulière au risque de TMD.

A titre d'information :

- Le projet d'usine de production d'hydrogène Hyd'Occ a d'ores et déjà obtenu les autorisations nécessaires à sa réalisation et sa construction est en cours. Le projet a notamment fait l'objet d'une évaluation environnementale comprenant un volet relatif au risque de transport de matières dangereuses. Des mesures de réduction ont été prévues pour limiter le risque. Le risque résiduel est évalué faible par les auteurs de l'étude d'impact ;
- Le projet de parc photovoltaïque porté par la société Qair France est soumis à évaluation environnementale. Le risque est évalué comme faible par l'analyse naturaliste.

## 2.3. Sur l'Environnement

Au titre de l'article L.104-2 du Code de l'urbanisme, « font l'objet d'une évaluation environnementale les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement compte tenu de la superficie du territoire auquel ils s'appliquent, de la nature et de l'importance des travaux et aménagements qu'ils autorisent et de la sensibilité du milieu dans lequel ceux-ci doivent être réalisés ».

Depuis le décret du 16 octobre 2021, la question de l'évaluation environnementale dans le cadre des procédures d'adaptation des PLU est prévue par l'article R. 104-12 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article R.104-12 alinéa 3 du Code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée du PLU est soumise à une demande d'examen au cas par cas qui sera jointe en annexe du dossier de modification simplifiée du PLU.

### A RETENIR :

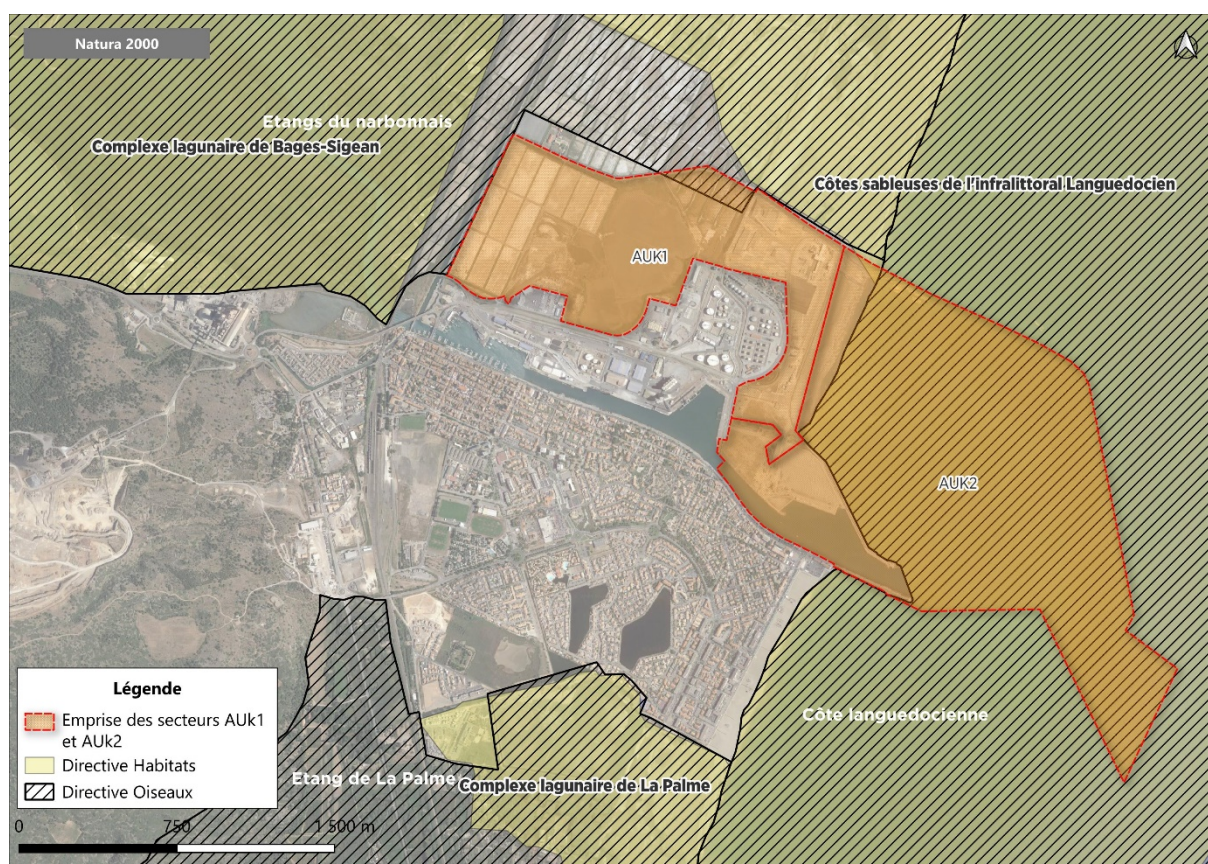
Le territoire communal bénéficie de plusieurs zonages de protections environnementaux :

- Des sites Natura 2000 - Directive Habitat : « Complexe lagunaire de Bages-Sigean », « Côtes sableuses de l'infra littoral Languedocien » et « Complexe lagunaire de La Palme » ;
- Des sites Natura 2000 - Directive Oiseaux : « Etang du Narbonnais », « Côte Languedocienne » et « Etang de La Palme » ;
- Les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) : « Etangs de Leucate et La Palme » et « Etangs Narbonnais ».
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : « Lido de La Palme », « Garrigues du Cap Romarin », « Zones humides des sources du Cap Romarin », « Salins de Sainte-Lucie », « Lido de Gruissan-Plage », « Ile de Sainte-Lucie » et « Etang de Bages-Sigean », « Etang de l'Ayrolle » ;
- ZNIEFF de type II : « Complexe lagunaire de La Palme » et « Complexe des étangs de Bages-Sigean » ;
- Des Espaces Naturels Sensibles (ENS) : « Cap Romarin », « Etang de La Palme et périphéries » et « Etangs de Bages-Sigean et périphéries » ;
- Des corridors écologiques et réservoirs de biodiversité au titre de la trame verte du SRCE Languedoc-Roussillon ;
- Des cours d'eau et zones humides au titre de la trame bleue du SRCE Languedoc-Roussillon ;
- Les Plans Nationaux d'Actions (PNA) : « Aigle de Bonelli » (Domaines Vitaux), « Chiroptère », « Cistude d'Europe », « Desman des Pyrénées » (Effort de passage), « Faucon Crécerellette » (Domaines Vitaux), « Léopard Ocellé », « Odonate », « Pie-Grièche à Tête Rousse » ;
- La Réserve Naturelle Régionale « Sainte-Lucie » ;
- La zone humide RAMSAR « Les Etangs Littoraux de la Narbonnaise ».

Les cartographies ci-après présentent les zonages d'inventaire et de protection du milieu, localisés sur le territoire communal afin d'analyser les éventuelles incidences de la 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU.



### 2.3.1. Les sites Natura 2000



La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, est concernée par les sites Natura 2000 Directive Habitats « Complexe lagunaire de Bages-Sigean » et « Côtes sableuses de l'Infralittoral Languedocien », ainsi que les sites Natura 2000 Directive Oiseaux « Etangs du narbonnais » et « Côte languedocienne ».

Toutefois, le zonage du PLU autorisait d'ores et déjà l'urbanisation dans cette zone depuis la 1<sup>ère</sup> mise en compatibilité du PLU approuvée le 21 octobre 2015, qui avait fait l'objet d'une évaluation environnementale. Par conséquent, il avait été prévu des mesures de réduction d'impacts dans le but d'adapter le projet, afin qu'il soit le moins impactant possible, tant au niveau de la phase chantier, que de son exploitation future. Des mesures de compensation avaient été proposées dans l'optique de restaurer une réelle mosaïque d'habitats naturels favorables aux différentes espèces impactées dans le cadre du projet.

Une 2<sup>ème</sup> mise en compatibilité du PLU approuvée le 28 septembre 2018, portant sur la zone AUK, avait également fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Au-delà de ces éléments, les projets prévus sur la zone devront répondre à la réglementation environnementale en vigueur.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.



### 2.3.2. Les ZNIEFF



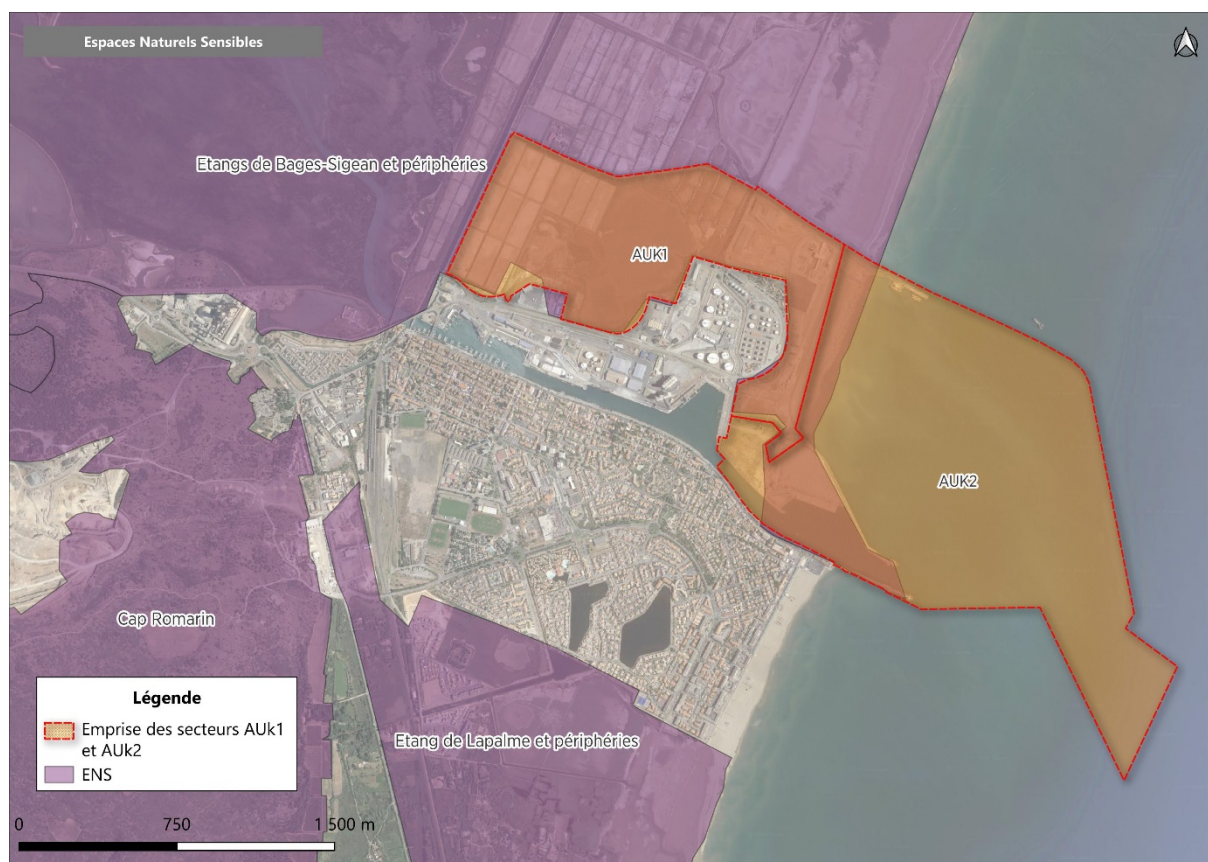
Selon Picto Occitanie, les secteurs AUK1 et AUK2 se trouvent au sein de la ZNIEFF de type I « Salins de Sainte-Lucie » et « Lido de Gruissan-Plage » et de la ZNIEFF II « Complexe des étangs de Bages-Sigean ».

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.



### 2.3.3. Les ENS



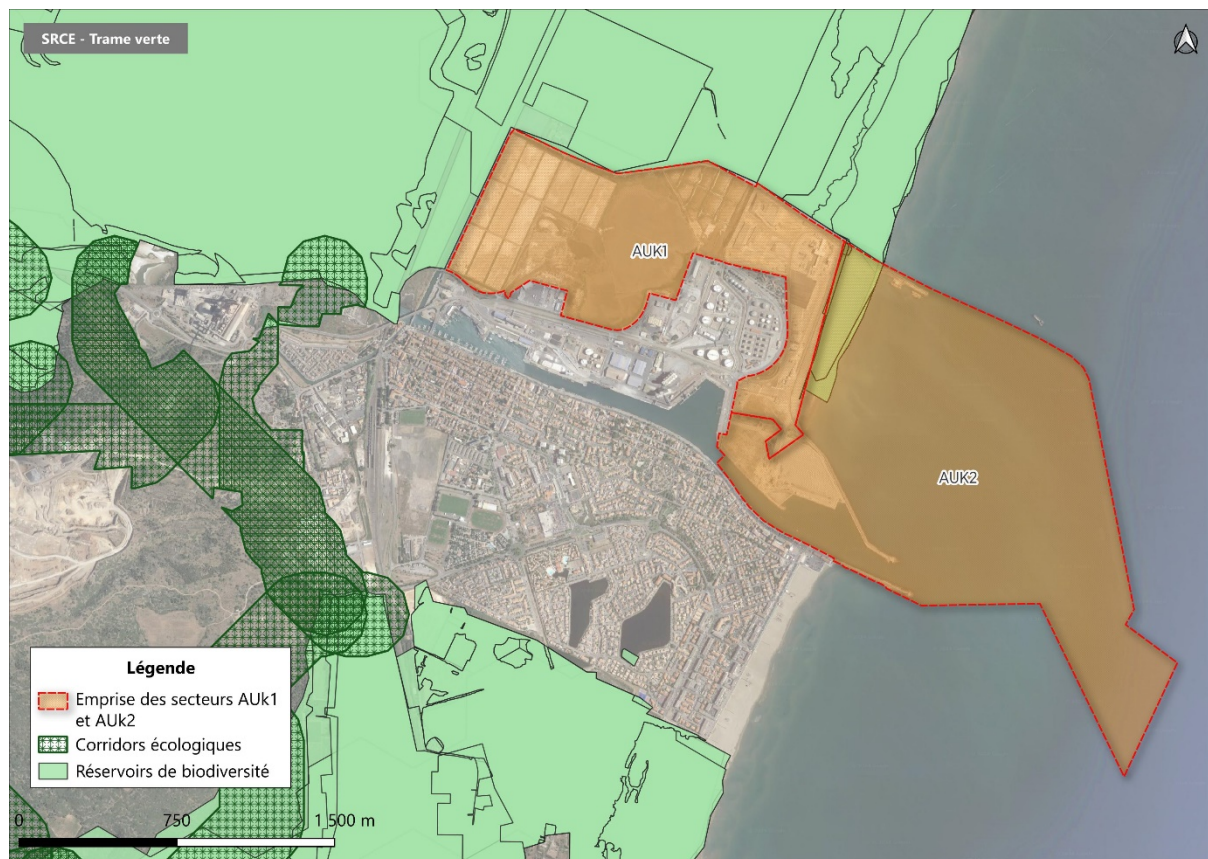
La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6ème modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, se trouve au sein de l'ENS des « Etangs de Bages-Sigean et périphéries ».

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.

## 2.3.4. SRCE trames vertes et bleues

### 2.3.4.1. Trame verte



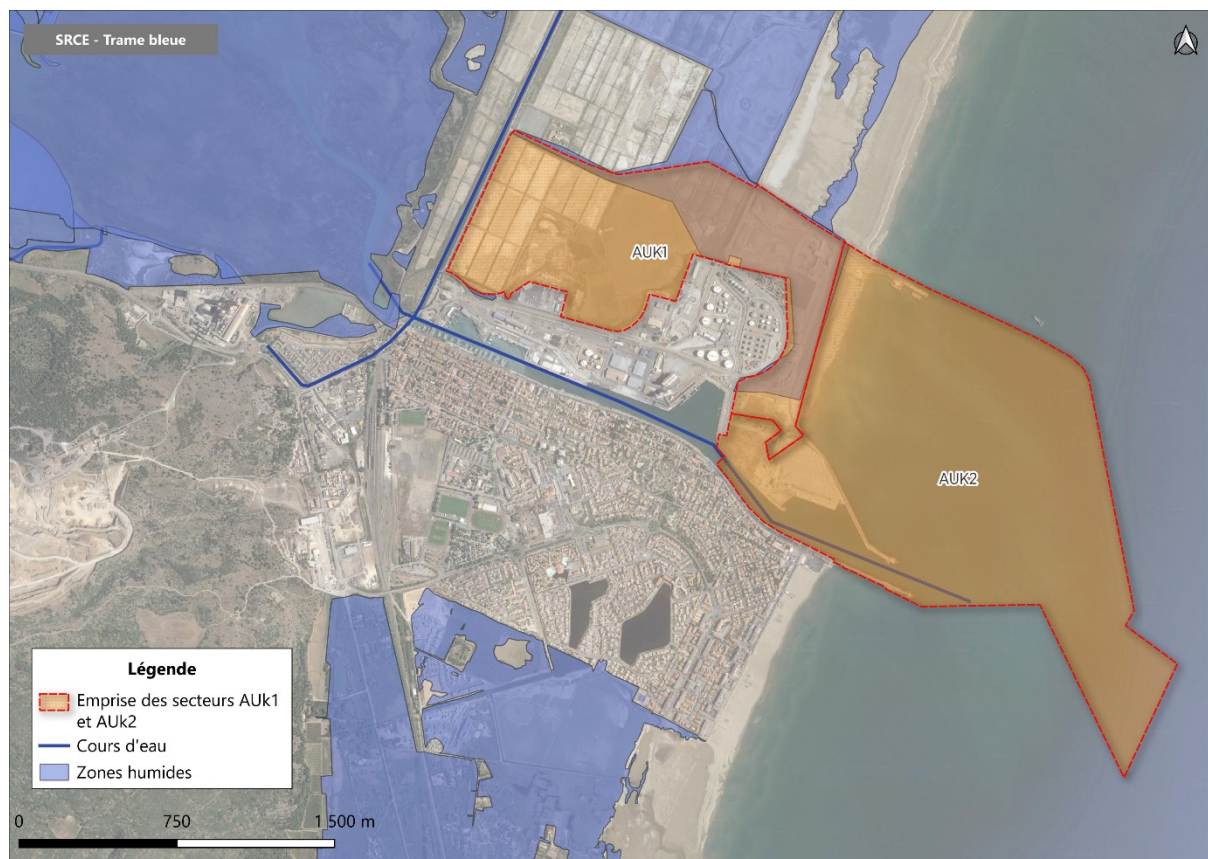
La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, se situe en partie dans un réservoir de biodiversité.

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.



### 2.3.4.2. Trame bleue

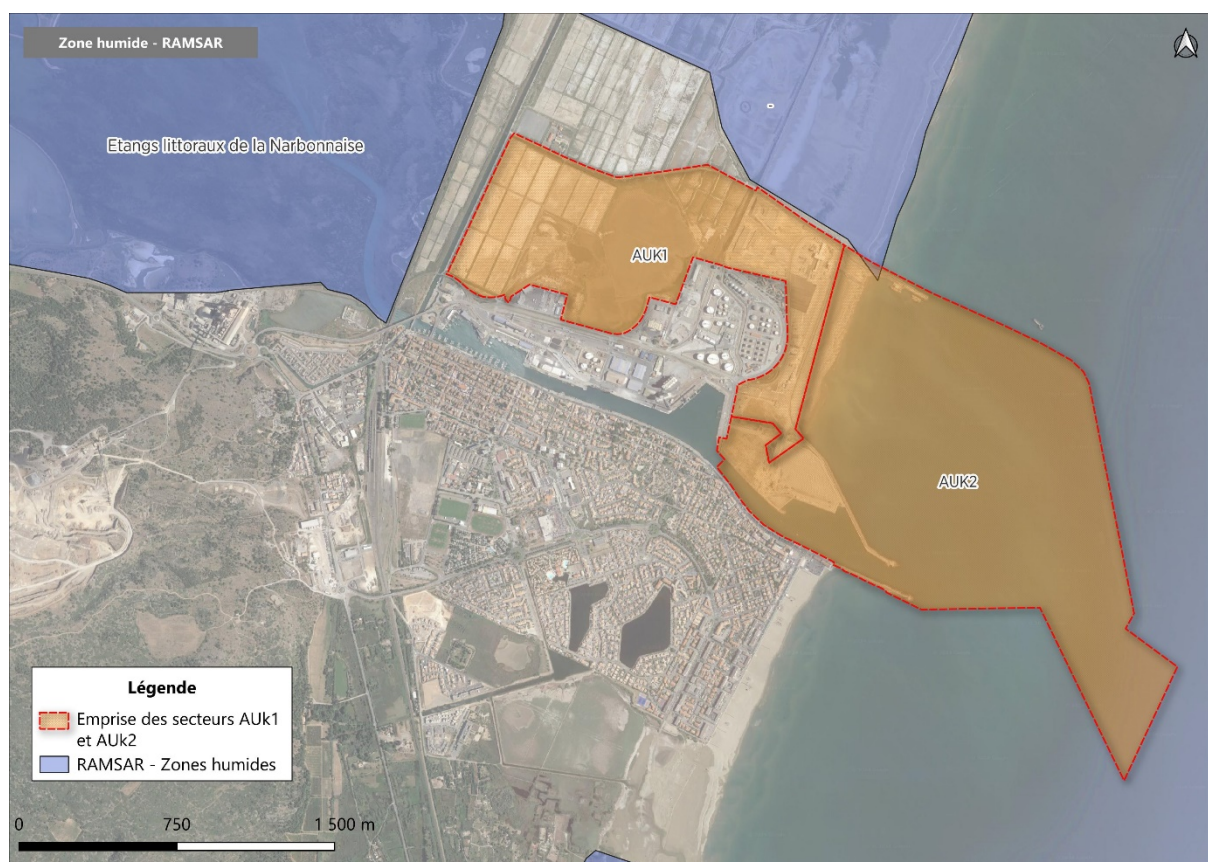


La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, se situe en partie en zone humide.

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.

### 2.3.5. Les zones humides RAMSAR



La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, se situe à proximité d'une zone humide Ramsar.

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.



### 2.3.6. Les PNA



La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, se situe au sein des PNA « Lézard Ocellé », « Cistude d'Europe », et « Chiroptère », ces derniers couvrant la moitié à la quasi-totalité du territoire communal.

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.

### 2.3.7. Les ZICO



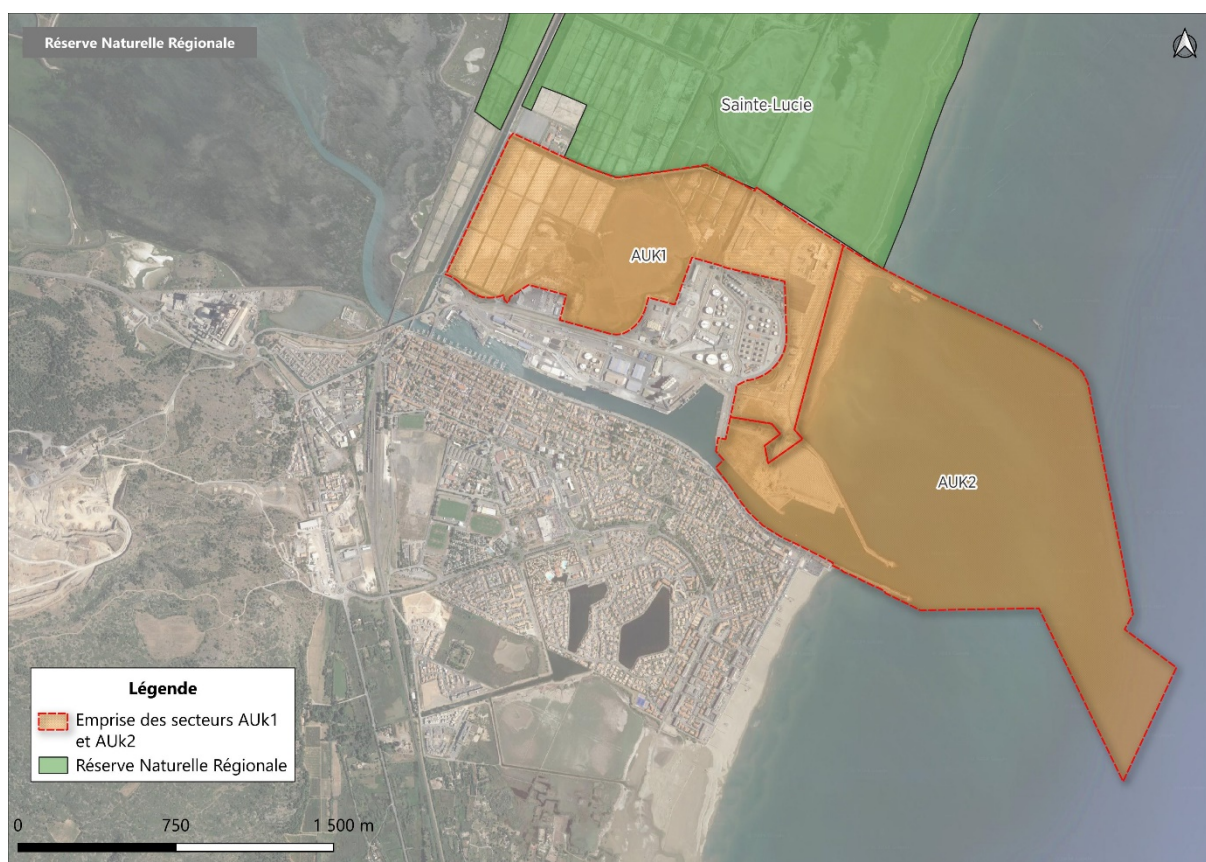
La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, se situe en partie au sein de la ZICO « Etang Narbonnais ».

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.



### 2.3.8. Les Réserves Naturelles Régionales



La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, borde la Réserve Nationale Régionale de Sainte-Lucie.

Les justifications relatives à l'incidence de la présente procédure d'adaptation du PLU de Port-La Nouvelle sont les mêmes que pour les sites Natura 2000.

En outre, des prescriptions ont été introduites au sein de l'OAP applicable à la zone AUK dans le cadre de la présente procédure. En effet, il est prévu des prescriptions particulières concernant la frange Nord afin de limiter l'impact des aménagements futurs (recul, talus paysagers composés d'essences identifiées au sein du cahier de gestion du canal du Midi, clôture...)

Les adaptations introduites par la présente modification simplifiée du PLU n'entraîneront aucune incidence supplémentaire à celles existantes.

## 2.4. Sur la composante paysagère



La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, borde le périmètre du Parc Naturel Régional de la Narbonnaise en Méditerranée.

Au regard de la nature des adaptations apportées au PLU, la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU n'entraînera pas d'incidence supplémentaire sur la composante paysagère.

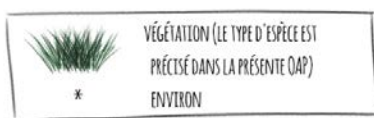
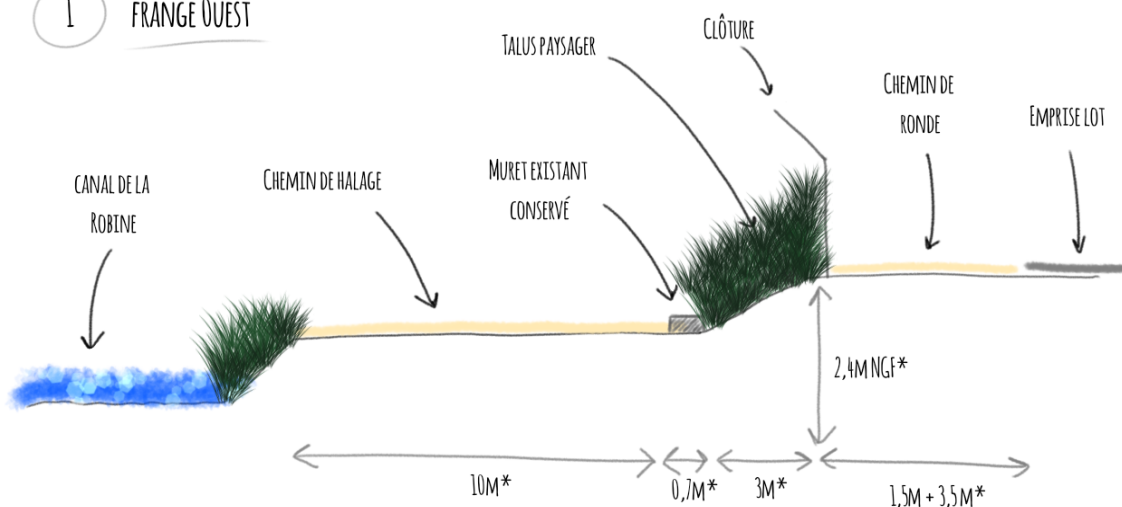
Au contraire, la procédure intègre des prescriptions architecturales au sein de l'OAP concernant les limites Ouest et Nord de la zone respectivement situées à proximité du Canal de la Robine et de la Réserve Naturelle de Sainte-Lucie.

Les schémas ci-après ont été intégrés à l'OAP applicable à la zone AUK dans le cadre de la présente procédure.

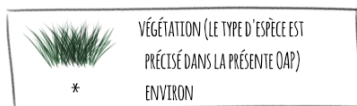
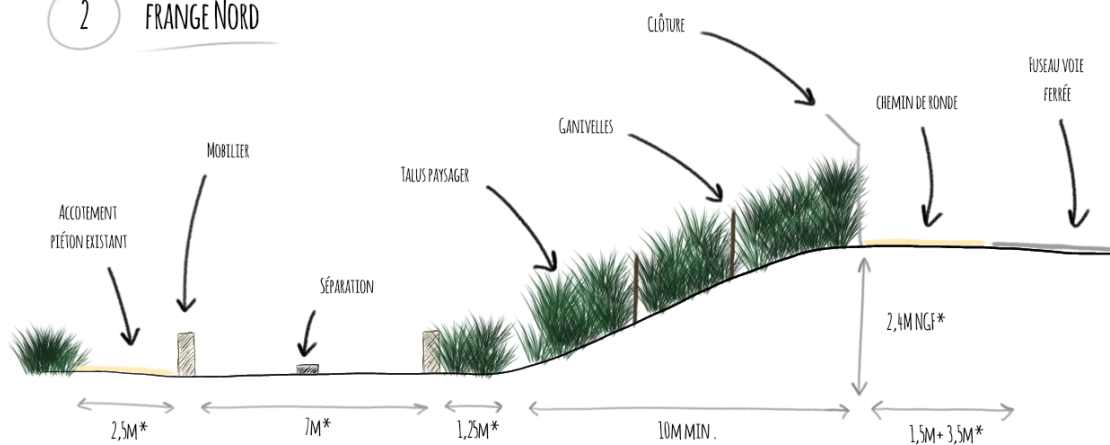
En outre, il convient de préciser que ces schémas et plus globalement la procédure ont été présentés en pôle de compétence Canal du Midi.



## 1 FRANGE OUEST

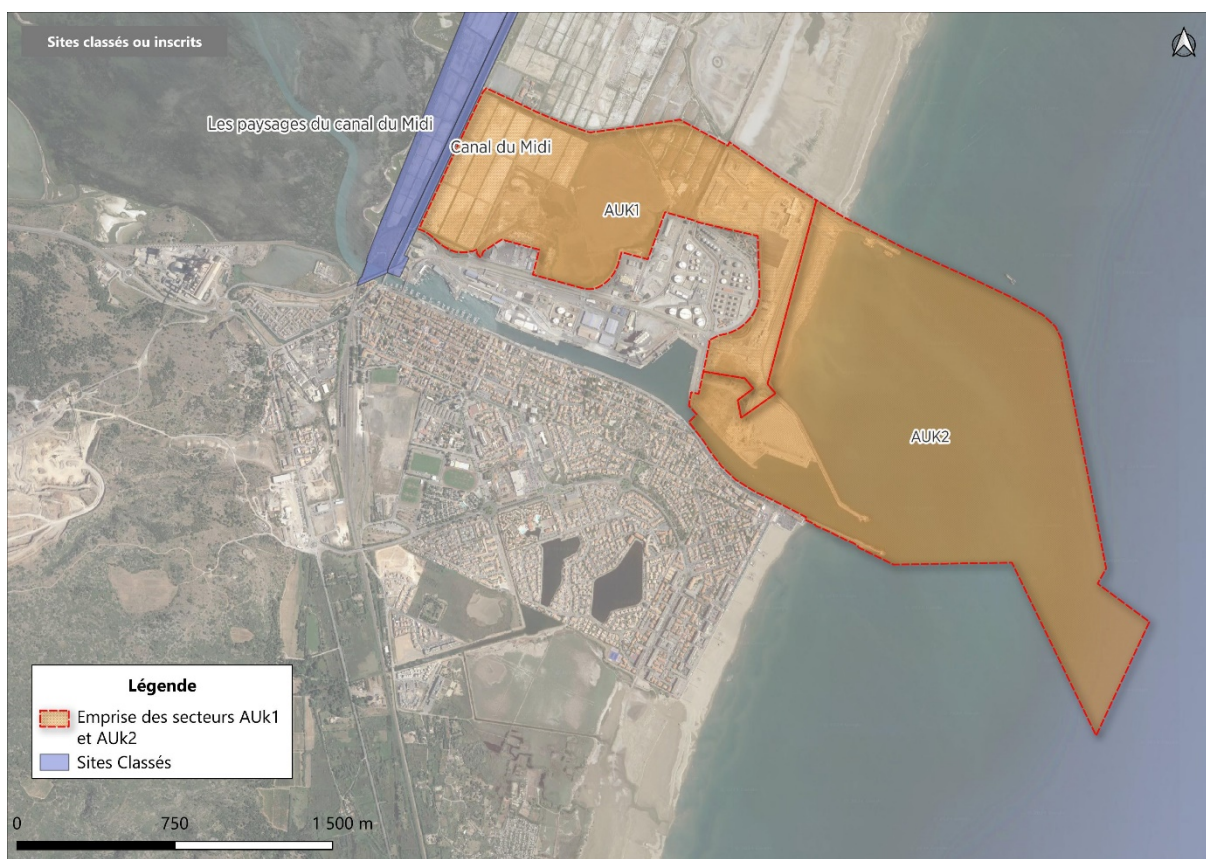


## 2 FRANGE NORD



## 2.5. Sur la composante patrimoniale

### 2.5.1. Les sites classés et inscrits



La zone AUK, divisée en secteurs AUK1 et AUK2 et objet de la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU de Port-La Nouvelle, borde le site classé du « Canal du Midi ».

Au regard de la nature des adaptations apportées au PLU, la présente procédure de 6<sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU n'entraînera pas d'incidence supplémentaire sur la composante patrimoniale.

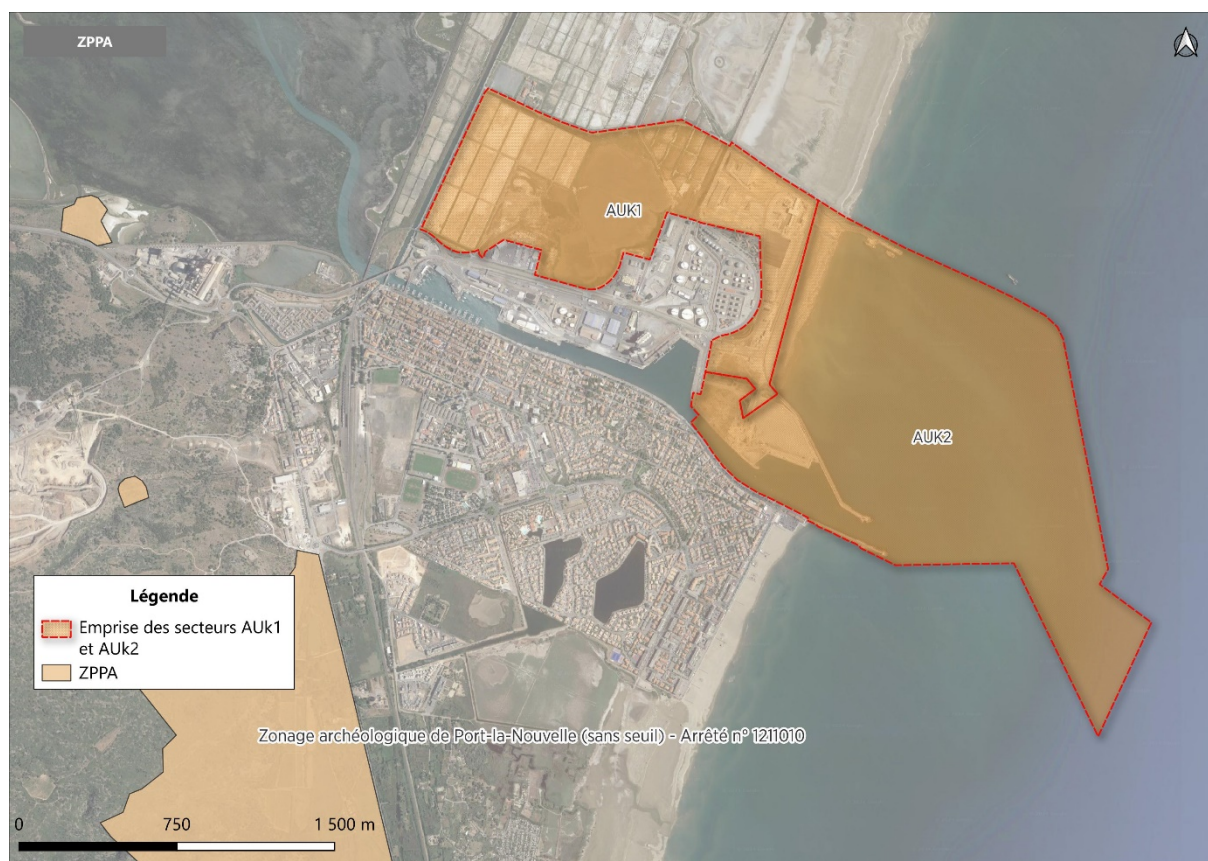
Au contraire, la procédure intègre des prescriptions architecturales au sein de l'OAP concernant les limites Ouest et Nord de la zone respectivement situées à proximité du Canal de la Robine et de la Réserve Naturelle de Sainte-Lucie.

Les schémas présentés dans la notice explicative ainsi que dans la partie ci-avant ont été intégrés à l'OAP applicable à la zone AUK dans le cadre de la présente procédure.

En outre, il convient de préciser que ces schémas et plus globalement la procédure ont été présentés en pôle de compétence Canal du Midi.

## 2.5.2. Les Zones de Présomption de Prescription Archéologique

Selon l'arrêté préfectoral n°12-11-010 en date du 15 décembre 2011, le territoire communal est concerné par 6 ZPPA.



Les secteurs AUK1 et AUK2 ne sont pas situés à proximité de ZPPA.