

**TITRE II DISPOSITIONS COMMUNES****REGLES APPLICABLES DANS LES ZONES DONT LES REGLEMENTS  
RENOIENT AUX DISPOSITIONS COMMUNES****SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS****ARTICLE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Les affouillements et exhaussements des sols, à l'exception des fouilles archéologiques et de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés à l'article 2.

La création de dépôts de véhicules et de matériaux divers autres que ceux indispensables à l'exercice des activités autorisées.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ballastières et sablières (à l'exception de la zone spécifique Na)

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

Si la configuration du terrain est de nature à compromettre, son accès, l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, l'autorisation du droit des sols peut-être refusée.

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les occupations et utilisations des sols admises doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Sur les sites archéologiques repérés à titre indicatif par un symbole sur les plans au 1/2000, toute demande d'autorisation d'utilisation éventuelle des sols sera soumise à l'avis de l'autorité compétente suivant les textes en vigueur.

Dans les secteurs concernés par le Plan d'Exposition au Bruit les constructions à destination d'habitation devront se conformer à la législation sur les zones de protection au bruit de l'aéroport (voir P.E.B annexé au PLU).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans le respect de toutes les autres règles.

Les constructions, aménagements, installations, affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation et à l'exploitation des occupations ou utilisations des sols admis, ainsi que des opérations inscrites au plan de zonage en emplacement réservé ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs antibruit...).

Les piscines d'agrément des constructions à destination d'habitation autorisées par les dispositions de l'article 2 propres à chaque zone, ainsi que leur local technique et dispositifs de sécurité, sont admises à condition que l'emprise au sol de la piscine n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et celle de l'annexe technique située à proximité immédiate de l'ouvrage, 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour 2m50 de hauteur maximum.

Les installations classées, qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances de toutes sortes incompatibles avec le caractère des zones concernées et de dangers pour la population exposée

Les travaux d'aménagement nécessaires à l'accueil et l'habitat des gens du voyage tel que prévue au schéma départemental d'accueil et d'habitat des gens du voyage.

### **Reconstruction à l'identique:**

La reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment détruit par un sinistre ou démoli depuis moins de dix ans est admise à l'identique, nonobstant les articles 1 à 13 du règlement, à condition de conserver la même destination y compris pour les travaux qui ont pour but d'améliorer la conformité de la construction avec les règles en vigueur.

La reconstruction d'un bâtiment situé dans une zone concernée par le Plan de Prévention des Risques doit néanmoins respecter la réglementation spécifique à ce dernier.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3: ACCES ET VOIRIE :**

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les voies nouvelles doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et dont les accès doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la Protection Civile.

Le gabarit des voies, les places de stationnement comprises dans l'emprise des voies ainsi que la condition d'accès seront définis avec le service gestionnaire.

Les voies en impasse, publiques ou privées, devront comporter un espace de retournement à leur extrémité à définir avec le service gestionnaire.

### **ARTICLE 4: DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

#### **1) Desserte en eau:**

Toute construction ou installation nouvelle qui de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### 1.1) Eaux industrielles

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau collectif de distribution d'eau sous pression. Toute exception à cette règle générale de raccordement au réseau doit être justifiée sur le plan technique conformément à la réglementation en vigueur.

### 1.2) Défense incendie

Lorsque les réseaux existants ne sont pas suffisants, la réalisation de réserve d'eau peut être demandée conformément aux prescriptions du service gestionnaire.

## **2) Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être conçue avec un système d'assainissement séparatif en se conformant aux règles et méthodes figurant dans les annexes sanitaires (E3).

### 2.1) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales vers le réseau d'évacuation.

### Dispositions complémentaires spécifiques aux zones à urbaniser

En cas d'absence de réseaux ou d'insuffisance de leurs capacités, les constructeurs doivent réaliser les aménagements nécessaires à la rétention et au libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés et proportionnés.

2.2 ) Eaux usées et vannes Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées, sans stagnation, par des canalisations souterraines au réseau public ou privé.

2.3 ) Eaux résiduaires (industrielles ou non) Les eaux usées non domestiques doivent subir un traitement approprié à leur nature et degré de pollution avant rejet dans le réseau d'assainissement, et après autorisation.

## **3) Autres réseaux :**

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements particuliers doivent l'être également. Dans les opérations de lotissements ou d'habitations groupées, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en souterrain.

Dans les immeubles collectifs et ensembles d'habitation, la réception aérienne des bâtiments en radiotélévision et autres réseaux de télécommunication sera assurée au moyen d'un réseau communautaire, matérialisé par un seul dispositif d'antenne ou parabole collective.

## **4) Ordures ménagères et déchets assimilés:**

Les locaux rendus nécessaires par le stockage et la collecte sélective des déchets ménagers et assimilés devront être définis dans tout projet de construction d'habitation collective, d'ensemble groupé d'habitat, de commerce, d'artisanat et d'activités de toute nature. Le positionnement, le dimensionnement et les caractéristiques techniques seront définis en accord avec les services gestionnaires.

## **5) Réseaux de chaleur :**

Toute opération de plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher doit intégrer une étude tendant à proposer des installations et aménagements permettant de renforcer l'efficacité énergétique et mobiliser les énergies renouvelables.

## **ARTICLE 5: CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Supprimé

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

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les implantations des constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

Les constructions respecteront les zones non aedificandi reportées sur les plans de zonage. A défaut d'indication, leur implantation s'effectuera selon les prescriptions réglementaires de la zone considérée.

A l'intérieur des zones non aedificandi, seront autorisées sous réserve de ces prescriptions :

- o les piscines d'agrément et dispositifs de sécurité ainsi que les ouvrages de faibles dimensions de type abris de jardin, barbecues ou autres, à condition que leur surface soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par propriété et que leur hauteur soit inférieure à 2.50m;
- o les travaux visant à améliorer le confort, l'aspect, la solidité ainsi que l'extension mesurée des constructions existantes. Y seront également permis les constructions ou installations nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate de ces infrastructures, les réseaux d'intérêt public ainsi que les constructions d'exploitation agricole.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de l'implantation :

- o les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères sur une hauteur maxi de 1.00 m. Toutefois dans le cadre de mise aux normes de sécurité et pour se conformer aux règles de construction, des dépassements plus importants seront autorisés pour les souches de cheminées.
- o les antennes dont aucune dimension n'excédant pas 4.00 m de hauteur et dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur aucune dimension ne doit excéder 1.00 m.

### **Les règles de l'article 6 s'appliquent au corps principal de la construction.**

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour les clocher d'église, les équipements de superstructures tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Ne sont pas pris en compte :

- o Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés **à 3 m du sol au moins** dans la limite de **1.00m** de profondeur.
- o Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de **0,30 m**, toutefois en cas de construction à l'alignement où les trottoirs sont inférieurs à 1,4 m, ces dispositifs seront situés à 3 m minimum du sol afin de ne pas empiéter sur le domaine public.
- o Les ombrières réalisées sur les places de stationnement.

Elles ne s'appliquent pas aux :

- o Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- o Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
- o Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0.60 m de hauteur.
- o Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.
- o Constructions enterrées.
- o Locaux à vélos.

o Les abris de piscine de moins de 1.80 m de hauteur.  
Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Dans les secteurs de projets urbains d'entrées de ville, l'implantation des constructions le long des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation se fera, dans le respect des retraits liés au type d'occupation, selon le principe adopté dans le projet urbain concerné :

Dans les secteurs de projets urbains d'entrées de ville, les clôtures devront être implantées avec un retrait de 6.00 m par rapport aux limites de l'emprise des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation concernées.

Disposition concernant les zones U et AU (hors secteurs UPM, plan d'épannelage :  
Conformément au code de l'urbanisme, un dépassement des règles de l'article 6 est autorisé dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

### **Dispositions concernant le calcul de la hauteur relative pour zones d'habitat (UB, UC, et AU**

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur est inférieure à 18 m, la hauteur de la construction à édifier entre ces deux voies est définie comme suit:

- o Côté la voie la plus large: la hauteur ( H ) autorisée est définie en fonction de la voie
- o Côté la voie la plus étroite: à la hauteur ( H ) définie en fonction de la largeur de la voie sera ajoutée une hauteur de 3.00 m à condition que le différentiel entre ces deux voies soit supérieur à 1.50 m

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 18 m mesurée à partir du point d'intersection des alignements, compte tenu éventuellement des retraits obligatoires, la construction sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur à l'égout de la toiture ou de la dalle que sur la voie la plus large.

Devant le débouché d'une voie, la hauteur autorisée est calculée en fonction d'un alignement fictif joignant les deux angles des alignements du débouché.

Lorsque devant le débouché d'une voie, la voie présente un changement de largeur, la hauteur est calculée en fonction de la moyenne des largeurs des voies considérées. Cette hauteur autorisée, côté voie la plus étroite, ne peut excéder une longueur de 18 m comptée à partir de l'angle commun au débouché et à la voie la plus étroite.

## **ARTICLE 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES :**

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, les implantations des constructions doivent respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de l'implantation :

- o les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, acrotères sur une hauteur maxi de 1.00 m, les machineries d'ascenseurs. Toutefois, dans le cadre de mise aux normes de sécurité et pour se conformer aux règles de

construction, des dépassements plus importants seront autorisés pour les souches de cheminées.

- o les antennes dont aucune dimension n'excède 4.00 m de hauteur et dans le cas où l'antenne comporte un réflecteur aucune dimension ne doit excéder 1.00 m.

Les règles de l'article 7 se calculent en tous points du bâtiment.

Ne sont pas pris en compte :

- o Les saillies de toiture, balcons, motifs de façade, oriels situés **à 3 m du sol au moins** dans la limite de **1.00m** de profondeur.
- o Les dispositifs d'isolations externes pour les constructions existantes dans la limite de **0,30 m** et à condition de ne pas empiéter sur le domaine public.
- o Les ombrières réalisées sur les places de stationnement.

Elles ne s'appliquent pas aux:

- o Locaux techniques d'intérêt public tels que les postes de distribution d'électricité, d'analyse de l'air, de téléphonie.
- o Abris réservés aux conteneurs d'ordures ménagères.
- o Terrasses et dispositifs d'accès aux bâtiments, de moins de 0.60 m de hauteur.
- o Rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite.
- o Constructions enterrées.
- o Locaux à vélos
- o Les abris de piscine de moins de 1.80 m de hauteur

Toutefois, leur implantation doit faire l'objet d'une concertation préalable avec les Services Techniques concernés.

Disposition concernant les zones U et AU (hors secteurs UPM, plan d'épannelage :

Conformément au code de l'urbanisme, un dépassement des règles de l'article 7 est autorisé dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

Cas d'une construction en bordure d'une limite entre zone d'habitat et zone d'activité :

Un recul minimum de 7,50m doit être observé par rapport à la limite séparative. Dans le cas où il existe déjà une construction ne respectant pas ce recul sur le fond opposé, ce recul sera fixé de manière à ce que 15 m au moins les séparent.

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

Entre deux constructions non contiguës, doit être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des constructions elles-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

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

Dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, l'emprise au sol de toute construction doit respecter les prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

**ARTICLE 10: HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

En front de rue, dans une bande définie à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue imposé par l'article 6 jusqu'à une distance de 3.00 m, la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur de front de rue (h).

Au-delà de cette bande la hauteur ne pourra pas excéder la hauteur absolue (H).

En cas de réalisation d'un vide sanitaire, un dépassement correspondant à sa hauteur effective sera admis dans la limite de 1.00 m.

Lorsque la voie est en pente, la hauteur est prise au milieu de la façade. Si la construction est très longue, la façade est alors divisée en sections de 30.00 m de longueur. La cote de hauteur de chaque section étant mesurée au milieu de chacune d'elles.

Si dans la même rue, les deux constructions immédiatement voisines dépassent la hauteur autorisée, l'immeuble à construire peut atteindre la moyenne des hauteurs de ses voisins. Si la différence est inférieure à 1.00 m, la hauteur prise en compte sera celle de l'immeuble le plus élevé.

Des règles moins contraignantes pourront être autorisées pour :

Les clochers d'église, les équipements de superstructures tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Sont exclus les ouvrages techniques y compris les machineries d'ascenseur, les superstructures telles que : mâts, pylônes téléphoniques, antennes, lanterneaux, I aérateurs, conditionnements d'air, gaines et garde-corps, acrotères, souches de cheminées, éléments liées à l'utilisation des énergies renouvelables ...

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il ne sera pas fixé de règle de hauteur.

Disposition concernant les zones U et AU (hors secteurs UPM, plan d'épannelage, et dispositions particulières du secteur UB1 :

Conformément au code de l'urbanisme, dans les zones U et AU, un dépassement des règles de la hauteur est autorisé dans la limite de 30% et dans le respect des autres règles, pour les constructions satisfaisant à des critères de performance énergétique supérieure à la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE 11: ASPECT EXTERIEUR :****Constructions:**

Toute construction et autre mode d'occupation du sol doit participer à la mise en valeur du paysage naturel ou urbain existant, par la conception du plan masse, de l'architecture et du paysage.

Les murs séparatifs, les murs pignons, les murs de clôture, les constructions annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Dans les secteurs d'entrées de ville, une attention particulière sera apportée à la volumétrie des constructions ainsi qu'à la composition des façades vues des autoroutes, voies express, déviations ou routes à grande circulation concernées. Le traitement des constructions, des annexes, d'éléments complémentaires (tels que les auvents...) ainsi que le nombre et les proportions des divers percements, devront répondre à des préoccupations de qualité architecturale et avoir été étudiés au

regard des nuisances phoniques, en fonction du type d'occupation. Les justifications nécessaires devront être apportées.

### **Toitures:**

Il n'est pas fixé de prescription concernant les toitures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les toitures terrasses doivent répondre à des préoccupations de qualité architecturale et d'intégration dans l'environnement.

Dans le cas de toiture en pente, elle formera avec l'horizontale une pente comprise entre 30 et 35 %. Ces pentes pourront être modifiées pour une opération donnée:

- o L'intégration d'éléments producteurs d'énergies ;
- o une réhabilitation
- o une véranda
- o les constructions autres que l'habitation

### **Clôtures:**

Les clôtures seront soumises obligatoirement à une demande de déclaration préalable dans les secteurs situés dans le PPR (délibération du conseil municipal du 20 janvier 2008). Dans ces secteurs les clôtures seront composées d'un grillage à grosses mailles ou de claires sur murette de 0.20 m au maximum. Elles devront être ajourées de 80% de la surface.

Dans les secteurs d'entrées de ville, une continuité et une harmonie sera recherchée entre les clôtures implantées le long des autoroutes, voies express, déviations, ou routes à grande circulation et celles des parcelles voisines existantes. Des clôtures pleines ou écrans antibruit ne pourront être autorisées en bordure de ces voies que pour des raisons liées aux nuisances phoniques, en fonction du type d'occupation.

#### Hauteur des clôtures :

- o Zones d'habitat et zones mixtes:

L'ensemble de la clôture ne peut excéder 2.00 m.

Dans le cas d'une propriété limitrophe avec une activité existante, des clôtures plus hautes seront autorisées à condition de ne pas dépasser la hauteur fixée ci-dessous pour les activités.

- o Zones d'activité:

Pour les constructions à destination d'activités, l'ensemble de la clôture peut atteindre 3.00 m côté voies et 5.00 m sur les autres limites.

Des dispositions différentes pourront être autorisées dans le cadre de projet d'ensemble ou participant à la restructuration d'un îlot.

## **ARTICLE 12: STATIONNEMENT :**

Le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques.

Les aires de stationnement réalisées doivent être ombragés conformément aux dispositions de l'article 13 (cette disposition ne s'applique pas au stationnement destiné à l'habitat individuel).

### **Stationnement des véhicules:**

Le nombre de stationnement sera calculé en fonction de l'usage de la construction et en fonction des différentes zones.



Modalités d'application:

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans chaque zone est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Pour rappel, les dispositions du Code de l'urbanisme relatives à l'impossibilité de réaliser les places de stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat restent applicables.

Habitation

Pour les logements situés à moins de 500 m de la gare, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, des places de stationnement seront réalisées par l'aménageur sur les emprises communes nécessaires à l'opération, à raison de : **1 place pour 2 logements**

Surfaces commerciales

Dans les zones d'aménagement commercial (ZACOM), les aires de stationnements devront se conformer aux règles figurant dans le document d'Aménagement Commercial du Schéma de Cohérence Territoriale de la Plaine du Roussillon.

Dans ces ZACOM, les places de stationnement **ne doivent pas dépasser**

- o 1 place de stationnement par poste de travail
- o 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales
- o Pour les établissements recevant du public (cinémas, restaurants, hôtels, hors surfaces commerciales), 1 place pour trois personnes

De manière générale **les emprises au sol** des aires de stationnement affectées aux commerces et cinémas soumis à autorisation d'exploitation doivent respecter les dispositions suivantes :

- o Ne pas excéder un plafond correspondant aux  $\frac{3}{4}$  de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.
- o Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnements dédiées à l'alimentation des véhicules électrique ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.
- o La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de la surface
- o L'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement des cinémas (de + de 300 spectateurs) non implantés sur le même site qu'un commerce ne doit pas dépasser 1 place pour trois spectateurs.

Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (hors UC5) :

Le nombre de places à réaliser sera déterminé en tenant compte de la nature, de la fréquentation de la construction, de la proximité de parkings publics et de la possibilité de foisonner.

**Stationnement des vélos:**

Au moins un espace de stationnement pour les deux roues non motorisés doit être aménagé pour les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif, de bureaux, de commerces, artisanat...

Cet espace doit, être sécurisé, couvert et accessible, soit dans le volume bâti ou à proximité de l'entrée des bâtiments.

- Pour **l'habitat collectif**, posséder une superficie équivalente de 0,75 m<sup>2</sup> par logement jusqu'au T2 et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>,
- Pour **les lieux de travail** : 1 place pour 5 postes de travail
- Pour **les établissements recevant un public nombreux** (cinémas, restaurants, collèges, équipements sportifs et culturels...) : 1 place pour 10 personnes.

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

### **Espaces libres – espaces verts:**

Les espaces libres sont des espaces naturels ou imperméabilisés, non bâtis, accessibles au public ou destinés à un usage collectif.

Ils bénéficient d'un traitement paysager et peuvent comprendre des aménagements tels que cheminements piétons (>2m50 de largeur) ou pistes cyclables, aires de jeux et de détente .... Ils doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie, ainsi qu'à la gestion de l'eau.

Les espaces libres ne comprennent pas les zones de stationnement et les voies de circulation automobile à l'exception des passages surélevés protégés assurant des continuités des liaisons piétonnes et modes doux.

Les espaces verts sont des espaces libres naturels et plantés bénéficiant d'un coefficient de pleine terre supérieur à 80% de la surface prise en compte. Leur localisation doit permettre l'implantation et le développement d'arbres à haute tige (1 arbre minimum pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet).

### **Plantations - Paysage :**

Dans le cadre des projets d'aménagement ou de construction, les éléments paysagers remarquables et ceux constitutifs de la Trame Verte et Bleue identifiés dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou les planches graphiques (espaces boisés classés...) seront maintenus et protégés dans les espaces libres accessibles.

Les plantations, arrosages et sujétions doivent être définies dans le programme des travaux de l'opération d'aménagement. Les plantations sur le futur domaine public doivent être définies avec le service gestionnaire.

Les essences non invasives, méditerranéennes ou adaptées aux conditions locales seront privilégiées lors des nouvelles plantations

### **Aires de stationnement en surface:**

Les aires de stationnement en surface doivent être obligatoirement plantées et traitées avec une même variété d'arbres de haute tige, à répartir sur l'aire elle-même ou à proximité dans l'emprise du projet lorsque celle-ci inclut un dispositif d'ombrière.

Ces aires doivent être plantées à raison de :

- En linéaire de voirie (longitudinal) : 1 arbre pour 2 places.
- Dans les autres cas de figure : 1 arbre pour 4 places.

### **Bassins de rétention**

En cas de réalisation de bassins de rétention en terrains propres à l'opération, ceux-ci seront paysagés et accessibles. La superficie de ces bassins sera intégrée dans la surface des espaces verts à condition qu'ils représentent les caractéristiques d'une

zone de rétention paysagée accessible au public. (voir critères imposés et croquis dans le cahier des définitions).

### **Secteurs entrées de ville**

De plus dans les secteurs de projets urbains d'entrées de ville, les orientations définies au regard de la qualité du paysage, se traduiront selon les cas par les dispositions suivantes:

- o la composition des espaces libres et des plantations doit s'appuyer sur la trame végétale existante ou sa continuité, de manière à la renforcer.
- o les arbres de haute tige et les masses végétales significatives obéiront à des règles définies: alignements, groupements répétitifs de végétaux, barrière végétale...

Les éléments végétaux situés en interface entre les constructions et la voie concernée (autoroute, voie express, déviation, route à grande circulation) seront particulièrement ordonnés. Ils pourront soit masquer les constructions, soit les mettre en valeur par des trouées visuelles.

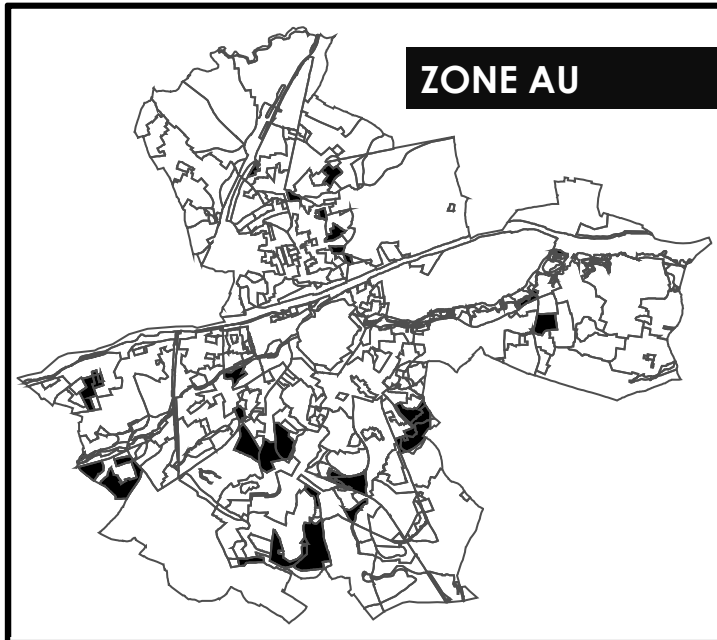
### **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés repérés dans les documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles spécifiques les concernant du code de l'urbanisme.

## **SECTION III POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Supprimé, sauf dans tous les sous-secteurs indicés "r" indiquant l'existence du risque d'inondation ou susceptibles d'être affectés par des mouvements de terrains, où le PPR peut prévoir des dispositions contraires.



## ZONE AU

## SECTEURS AU1 - AU2 - AU3 – AU4 – AU5

### Caractère de la zone

Zones à urbaniser destinée à recevoir de l'habitat, et des activités nécessaires à cette urbanisation.

### Division de la zone en secteurs et sous-secteurs

- **Les secteurs AU1 et AU2** sont destinés à recevoir principalement de l'habitat. Ces secteurs sont affectés prioritairement aux nouveaux secteurs d'urbanisation.
  - Le sous-secteur **AU1-1**, à proximité de la gare et du parc urbain de la Basse, est destiné à recevoir essentiellement de l'habitat collectif ainsi que des activités tertiaires compatibles avec le caractère de la zone.
- **Le secteur AU3** est destinée à recevoir principalement de l'habitat individuel en continuité

avec les zones pavillonnaires existantes.

- **Le secteur AU4** est concerné par les risques d'inondation et certains sous-secteurs par le Plan d'Exposition au Bruit. Les constructions devront donc prendre en compte à la fois les contraintes liées aux risques d'inondations prévisibles connus et celles liées au PEB. Le secteur recouvre certains sous-secteurs délimités par le PEB dans lesquels une densification sera autorisée dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.
  - **Le sous-secteur AU4-1r** correspond à la poche inondable n°5 délimitée par le PPR. Les constructions devront prendre en compte les contraintes spécifiques liées à cette poche.
- **Le secteur AU5** est destiné à permettre l'achèvement des reliquats de zones d'urbanisation pavillonnaire existantes.

Les sous-secteurs possédant l'indice "a" et l'indice "b" correspondent aux secteurs dans lequel une assiette d'opération d'aménagement est imposée à tout projet de construction à destination d'habitation.

Les sous-secteurs où l'indice "r" est spécifié indiquent l'existence d'un risque d'inondation lié au débordement de la rivière Têt ou des autres cours d'eau (agouilles, ruisseaux, canaux) qui traversent la commune ou d'un risque potentiel de mouvement de terrain. Dans ces sous-secteurs un certain nombre de prescriptions afférentes à la prévention et à la protection contre les risques naturels sont imposées, ils sont à ce titre concernés par les risques naturels prévisibles connus.

### Objectifs

- Permettre le développement de la ville sur des échelles de territoire cohérentes avec l'émergence des nouvelles formes urbaines bio climatiques et des espaces publics favorisant les liens.
- Poursuivre l'urbanisation dans les zones à urbaniser déjà ouvertes afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.
- Développer un aménagement durable compatible avec l'environnement immédiat et la Trame Verte et Bleue.
- Diversifier et rééquilibrer l'offre en terme de produits immobiliers, de typologie sur tout le territoire.
- Prévenir les confrontations pouvant être sources de nuisances avec l'habitat: activités et commerces, agriculture, loisirs.
- Renforcer et créer des pôles de centralité dont le positionnement stratégique, avec le plus grand nombre d'équipements, de commerces et de services, favorisera le lien social et participera à l'identité des quartiers.
- Permettre l'achèvement de l'urbanisation des quartiers et le renouvellement urbain en répondant aux besoins en logements accessibles et en favorisant la mixité urbaine dans des secteurs soumis aux contraintes liées aux risques d'inondation ou au Plan d'Exposition au Bruit (AU4).
- Privilégier les opérations de petits et moyens collectifs hors contraintes du PEB (AU4).
- Maintenir une diversité existante en terme de disponibilités foncières et offrir ponctuellement la possibilité de réaliser des constructions individuelles sur de grandes parcelles (AU5).
- Achever les zones d'urbanisation pavillonnaire préexistantes (AU5).

**ZONE AU**

**Secteurs AU1 - AU2 - AU3 – AU4r – AU5**

**Sous-secteurs AU1-1 - AU1a - AU1ar -AU1b - AU1br - AU2r - AU2a - AU2b - AU3a - AU3b – AU4-1r - AU5a**

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

### ARTICLE 1 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Voir dispositions communes (titre II, article 1)

Les campings, caravanings et le stationnement des caravanes, ainsi que le gardiennage de caravanes, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs.

Les constructions à destination d'activités industrielles.

### ARTICLE 2 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :

Voir dispositions communes (titre II, article 2)

#### **Habitations :**

Logements locatifs sociaux en dehors des quartiers prioritaires de la ville:

- o au nord de la Têt les opérations pour de l'habitat pourront comprendre un pourcentage maximum de 15% de surface de plancher du programme en LLS,
- o Au sud de la Têt, les opérations à partir de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher nouvellement créée pour de l'habitat doivent comprendre un pourcentage entre 20% et 25% affecté aux LLS.
- o Les bailleurs sociaux auront la possibilité de réaliser des opérations à 100% en LLS.

Hors ZAC, les constructions à destination d'habitation seront autorisées à condition qu'elles soient réalisées sous la forme de lotissements ou d'ensembles de constructions groupées et sous réserve que le projet occupe une assiette d'opération d'aménagement d'au moins:

- o **1,5 ha** pour les sous-secteurs possédant l'indice "a"
- o **6 ha** pour les sous-secteurs possédant l'indice "b"

Il n'est pas fixé d'assiette d'opération d'aménagement pour les seules opérations de logements sociaux.

Toutefois, les terrains entièrement desservis par les équipements d'infrastructures (voies et réseaux) de capacité suffisante et dont la configuration n'est pas de nature à compromettre l'aspect et le caractère de la zone ou ceux qui ne pourront pas atteindre l'assiette d'opération nécessaire en raison de l'urbanisation quasi complète de la zone ne sont pas concernés par la règle qui précède.

Les constructions à destination d'habitation existantes qui ne sont pas dans un lotissement ou dans un groupe d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension à condition que la superficie totale (y compris celle de la partie déjà édifiée) n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les constructions complémentaires à destination hôtelière, artisanale, commerciale, et de bureaux, ne seront autorisées que dans le cadre de ces opérations d'habitat

et pourront atteindre jusqu'à 25 % de la surface de plancher qui est autorisée dans l'opération.

**Divers:**

**En sous-secteur AU1-1**, dans le cadre du projet urbain du secteur gare TGV, les constructions complémentaires à destination hôtelière, artisanale, commerciale, et de bureaux seront admises au-delà du seuil de 25 %

Les aménagements à caractère sportif ou de loisir sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisance incompatible avec la destination de la zone.

Les travaux d'aménagement ou extension mesurée des activités existantes sous réserve qu'elles soient obligatoirement raccordées aux réseaux.

La transformation de constructions existantes, autres que hangars de type industriel ou constructions précaires, pour du logement, de l'hébergement, des bureaux, du commerces, de l'artisanat ou de l'activité de loisirs sous réserve que les constructions présentent une certaine qualité, (aspect architectural et système de constructions)

## **SECTION II -CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): ACCES ET VOIRIE :**

Voir dispositions communes (titre II, article3)

### **ARTICLE 4 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Voir dispositions communes (titre II, article 4)

### **ARTICLE 5 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Supprimé

### **ARTICLE 6 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Voir dispositions communes (titre II, article 6)

Les constructions doivent être implantées:

- o A une distance de l'alignement des voies publiques ou privées existantes à modifier ou à créer, ne pouvant être inférieure à 5.00 m.
- o A une distance minimale de 3.00 m par rapport aux emprises publiques.

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative  $L > ou = H$ .

**Dispositions particulières:**

Des conditions différentes d'implantation peuvent être acceptées pour :

- o les opérations d'ensemble
- o les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur AU1-1.

Un abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par

propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.

## **ARTICLE 7 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Voir dispositions communes (titre II, article 7)

### **Dispositions applicables dans tous les secteurs**

Un-abri de jardin ou un barbecue est autorisé en limites séparatives sous réserve que la surface totale de la construction soit inférieure à 10m<sup>2</sup> de surface de plancher par propriété, la hauteur inférieure à 2.50 m et que le linéaire soit inférieur à 3.00 m en limite de propriété.

### **Dispositions applicables dans les secteurs AU1, 2, 3, 4**

Le long de la rue l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales est possible, interdite sur les limites non adjacentes aux voies.

#### Dans la bande des 18 m :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 18 m à partir de l'alignement ou du retrait qui s'y substitue, dans les cas énoncés ci-dessous :

- projet d'ensemble (individuel - collectif)
- la largeur de la parcelle côté voie est inférieure à 15.00 m et cette faible largeur rend impossible toute construction dans les conditions de prospect fixées ci-dessous
- une construction nouvelle peut être accolée à une construction existante

Dans cette bande, la construction doit respecter un prospect  $l > \text{ou} = 1/2h$  par rapport aux limites séparatives arrière.

Si la construction n'est pas édifiée sur les limites latérales la règle ci-dessus s'applique également ( $l > \text{ou} = 1/2h$ ). Dans les deux cas cette distance ne peut être inférieure à 3,00m.

#### Au-delà de la bande des 18 m :

prospect :  $l > \text{ou} = h$  avec un minimum de 3,00 m.

Dans le secteur AU1-1, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif respecteront le prospect  $l > \text{ou} = 1/2h$  avec un minimum de 3,00m.

### **Dispositions applicables dans le secteur AU5**

Les constructions ne peuvent être implantées sur les limites séparatives.

L'implantation des constructions respectera le prospect  $l > \text{ou} = h$  avec un minimum de 5.00 m.

L'implantation sur une limite séparative latérale sera autorisée pour les constructions réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble faisant l'objet d'un plan de composition. La réalisation de constructions accolées pourra être imposée.

En cas de constructions accolées non édifiées totalement sur la limite séparative, les parties implantées en retrait devront respecter un prospect  $l > \text{ou} = 1/2h$  avec un minimum de 3,00m.

**ARTICLE 8 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Voir dispositions communes (titre II, article 8)

**ARTICLE 9 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): EMPRISE AU SOL :**

Voir dispositions communes (titre II, article 9)

**ARTICLE 10 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

Voir dispositions communes (titre II, article 10)

**La hauteur maximale de front de rue (h)** ne pourra pas dépasser quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse):

- Secteur AU1: 15 m
- Sous-secteur AU1-1: 21 m
- Secteurs AU2 – et sous-secteurs AU4-1r: 9 m
- Secteurs AU3 – AU5: 6 m
- Secteur AU4r: 12 m

**La hauteur absolue (H)** ne pourra pas dépasser:

- Secteur AU1: 15 m
- Sous-secteur AU1-1: 21 m
- Secteur AU2 – et sous-secteurs AU4-1r: 12 m
- Secteur AU3 - AU5: 9 m
- Secteur AU4r: 15 m

En dehors du secteur AU4, dans le cas de création de parkings semis enterrés une hauteur supplémentaire de 1 m pourra être autorisée aussi bien pour le calcul de la hauteur de front de rue que pour le calcul de la hauteur absolue.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, la hauteur de front de rue pourra atteindre la hauteur absolue.

Hauteur sur les grands boulevards :

La hauteur maximale de front de rue peut atteindre :

- o 18 m Avenue d'Argelès sur Mer
- o 15 m Avenue Victor Dalbiez

**ARTICLE 11 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): ASPECT EXTERIEUR :**

**Constructions:**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

**Toitures:**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

**Clôtures:**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

**ARTICLE 12 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): STATIONNEMENT :**

Voir dispositions communes (titre II, article 12)



<b>Habitation</b>	• Individuel	• 2 places par logement (un garage couvert et sa voie d'accès, si elle permet le stationnement d'un véhicule, forment deux places de stationnement).
	• Collectif	• Studio et T1 : 1 place par logement • Au-delà : 2 places par logement
	• Logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat	• 1 place par logement
	• Résidences étudiants, Foyers travailleurs, résidences services non médicalisées pour personnes âgées	• 1 place par logement
	• Résidence universitaire	• 1 place pour 3 logements
<b>Bureaux</b>		• 1 place pour 30m <sup>2</sup> de SdP • <u>Secteur AU1-1</u> : 1 place pour 90 m <sup>2</sup> de SDP
<b>Commerce</b>	• Surface commerciale	• 1 place pour 50 m <sup>2</sup> de SdP sauf dans le cas de projet d'extension mesurée ou d'aménagement de locaux commerciaux existants. • <u>Secteur AU1-1</u> : 1 place pour 90 m <sup>2</sup> de SDP
	• Restaurant	• 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant
<b>Artisanat</b>		• 1 place pour 60 m <sup>2</sup> de SdP • <u>Secteur AU1-1</u> : 1 place pour 90 m <sup>2</sup> de SDP
<b>Hébergement hôtelier , restauration</b>	• Hôtels- restaurants	• 1 place pour 2 chambres et 1 place par 25 m <sup>2</sup> de salle de restaurant lorsque le projet intéresse plus de 10 chambres et /ou plus de 50 m <sup>2</sup> de salle de restaurant.
<b>Divers</b>	• Activités hospitalières de type hôpitaux, cliniques	• 1 place pour 2 lits
	• Maisons accueil personnes âgées	• 1 place pour 3 lits
	• Santé type centre de jour sans locaux à sommeil	• 1 place pour 100 m <sup>2</sup> de SdP
	• Salle de spectacles, les établissements culturels, cultuels, salles de réunion.	• 1 place pour 25 m <sup>2</sup> de SdP • <u>Secteur AU1-1</u> : 1 place pour 90 m <sup>2</sup> de SDP

### **ARTICLE 13 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Voir dispositions communes (titre II, article 13)

#### **Dispositions particulières :**

Dans le cas d'une opération d'ensemble couvrant une superficie de plus de 60 000 m<sup>2</sup> ou accueillant plus de 400 logements, les espaces verts représenteront au minimum 15% du terrain d'assiette de l'opération et pourront intégrer un aménagement de rétention paysagée sous forme de parc ou jardin.

Dans le cas d'une opération d'ensemble couvrant une superficie de plus de 15 000 m<sup>2</sup> ou accueillant plus de 100 logements les espaces verts représenteront au minimum 10 % du terrain d'assiette de l'opération et pourront intégrer un aménagement sous forme de bassins de rétention paysagés.

Les espaces verts seront réalisés d'un seul tenant ou séquencés au sein d'un même espace libre selon la configuration des parcelles du terrain d'assiette de l'opération. La continuité des espaces verts sera recherchée à l'échelle de l'opération mais aussi du secteur géographique dans lequel l'opération s'insère.

La voirie principale (hors impasses) sera végétalisée par un alignement d'arbres de haute tige, quelle que soit la dimension de l'opération.

Lorsque le périmètre d'opération rentre dans un rayon de moins de 200m d'un parc ou jardin urbain identifié dans la Trame Verte et Bleue **et accessible**, il ne sera pas exigé d'espace vert paysagé supplémentaire si leur superficie est inférieure à celle du parc ou jardin urbain en question.

Les espaces libres seront aménagés de manière à assurer des liaisons douces vers cet équipement public.

Un pourcentage de la superficie du terrain d'assiette du projet doit être en pleine terre. Il est défini comme suit :

- o Secteur AU1 : au moins 20%
- o Secteur AU2 : au moins 30 %
- o Secteur AU3 : au moins 40 %
- o Secteur AU5 : au moins 50 %

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 (AU1-AU2-AU3-AU4-AU5): COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Voir dispositions communes (titre II, article 14)