

**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.

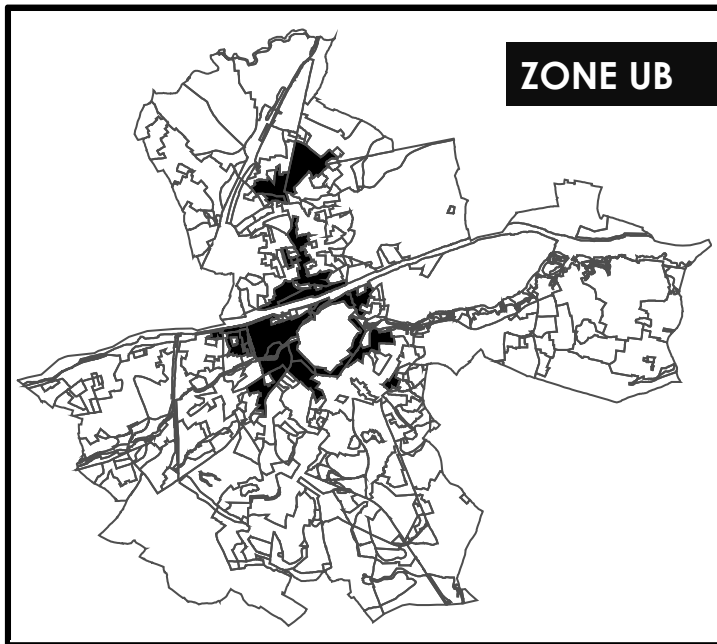
### **Espaces boisés classés :**

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 UB**

**SECTEURS UB1 - UB2**

### Caractère de la zone

Zone urbaine dense, attenante au centre ancien. Les constructions sont en principe en ordre continu. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, des commerces, des bureaux, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- Le secteur **UB1** est attenant au centre ancien.
- Le sous-secteur **UB1a** correspond au quartier Notre Dame en continuité de l'Espace Méditerranée.
- Le sous-secteur **UB1b** correspond aux franges du quartier Saint Assisclé directement concernées par le projet urbain du secteur gare TGV, composées majoritairement d'un tissu urbain hétérogène ancien accolé à une trame résidentielle plus homogène.
- Un sous-secteur **UB1c** spécifique comprendra la zone intermodale et tertiaire de la gare TGV.
- Le sous-secteur **UB1d** correspond aux franges du Palais des Rois de Majorque où une hauteur moins importante est imposée afin de préserver les vues.
- Le sous-secteur **UB1e**, en lien avec l'étude de densification, correspond aux quartiers anciens de la ville de type faubourg. Il est constitué d'un tissu ancien hétérogène.
- Le secteur **UB2** correspondant au périmètre de la ZAC "Saint Assisclé - Le Foulon".

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 l'habitabilité et accompagner le maintien de l'activité commerciale avec une politique de stationnement ciblée.
- Promouvoir les espaces piétons et modes doux en centre-ville
- Permettre un renouvellement raisonnable des tissus urbains constitués en favorisant une densité choisie plutôt que subie.
- Moduler l'offre de stationnement selon les tissus urbains.
- Promouvoir les échanges intermodaux dans la ville centre
- Valoriser le patrimoine architectural et urbain de la Ville et l'identité des quartiers.
- Développer et renouveler une offre de logement adaptée et promouvoir la qualité d'habitat et d'espaces publics partagés autour du PSMV.

**ZONE UB**  
**Secteur UB1**  
Sous-secteurs UB1r -UB1a -UB1ar - UB1b - UB1c - UB1d- UB1e

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1 (UB1) : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Voir dispositions communes (titre II, article 1)

Dans le sous-secteur UB1c, les constructions à destination d'artisanat.

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

Les constructions à destination d'activité industrielle.

### **ARTICLE 2 (UB1): OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

Voir dispositions communes (titre II, article 2)

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.

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

### **ARTICLE 3 (UB1) : ACCES ET VOIRIE :**

Voir dispositions communes (titre II, article 3)

### **ARTICLE 4 (UB1) : DESSERTE PAR LES RESEAUX :**

Voir dispositions communes (titre II, article 4)

### **ARTICLE 5 (UB1) : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS :**

Supprimé

### **ARTICLE 6 (UB1) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

Voir dispositions communes (titre II, article 6)

Les constructions **doivent** être implantées :

- o A l'alignement des voies publiques ou privées et de toutes autres emprises publiques. Toutefois lorsque la construction nouvelle s'insère entre deux constructions existantes qui sont en retrait, celle-ci peut s'aligner pour tout ou partie sur une des constructions existantes.
- o Obligatoirement à l'alignement des voies citées ci-après:
  - Place de la GARE
  - Boulevard du CONFLENT
  - Avenue du Général de GAULLE
  - Rue Paul MASSOT
  - Place de BELGIQUE
  - Rue OLIVA (entre la rue Paul MASSOT et la Place de BELGIQUE)
  - Quai NOBEL
  - Avenue du Général LECLERC
  - Cours Lazare ESCARGUEL
  - Boulevard des PYRENEES
  - Boulevard Félix MERCADER
  - Place CASSANYES
  - Boulevard Aristide BRIAND
  - Boulevard Anatole FRANCE
  - Boulevard Jean BOURRAT
  - Rue et Place MOLIERE
  - Boulevard Georges CLEMENCEAU
  - Place de CATALOGNE
  - Rue du Général LEGRAND
  - Rue SULLY
  - Rue Rempart VILLENEUVE
  - Quai de BARCELONE
  - Avenue Gilbert BRUTUS (entre Av DALBIEZ et Bd Félix MERCADER)
  - Boulevard POINCARE
  - Boulevard st Assisclé (côté ouest)
  - Avenue de Prades
  - Elargissement du Boulevard Edmond Michelet
  - Av Joffre

Dans tous les cas, l'implantation de toute construction sur les voies publiques ou privées doit respecter la règle de retrait par rapport à la hauteur relative  $L > \text{ou} = 2/3H$ .

**Dispositions particulières:**

Les constructions peuvent être implantées indépendamment de l'alignement imposé ci-dessus sous réserve de l'accord des services compétents:

- o pour un projet participant à la restructuration d'un îlot
- o pour une opération de réhabilitation ou de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- o dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement.

**ARTICLE 7 (UB1): IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Voir dispositions communes (titre II, article 7)

Les constructions donnant sur la rue doivent être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 23 m calculée à partir de l'alignement de la voie.

La création d'une interruption dans la continuité des façades en bordure des voies ne peut être autorisée que dans les cas énoncés ci-dessous:

- o Il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
- o Dans le cas d'un projet participant à la restructuration d'un îlot.

**Dans la bande des 23 m :**

La construction doit respecter une distance minimum de 3.00 m par rapport aux limites arrière. Toutefois, si une partie de la construction n'est pas édifiée en limite latérale, celle-ci doit respecter un recul de 3 m minimum.

Si le terrain a une profondeur inférieure à 12.00 m la construction pourra atteindre toutes les limites parcellaires.

**Au-delà de la bande des 23 m:**

L'implantation de la construction doit respecter un retrait minimum de 3 m sur toutes les limites séparatives.

**Dispositions particulières:**

Dans le sous-secteur UB1b la règle énoncée dans la bande des 23.00 m ne s'applique pas pour le dernier niveau des constructions où un retrait est imposé par l'article 10.

En sous-secteur UB1c, les constructions peuvent atteindre toutes les limites séparatives.

Une construction peut atteindre chaque limite parcellaire s'il existe sur chaque limites séparatives, des constructions d'une hauteur égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement, sans excéder la hauteur autorisée à l'article 10.

Il sera possible de déroger aux règles de prospect qui sont énoncées ci-dessus :

- o dans le cadre d'opération de réhabilitation et de réaménagement urbain et d'un projet participant à la restructuration d'un îlot afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers.
- o dans le cadre de la construction d'équipements collectifs participant à l'intérêt général, y compris les bâtiments de ce type existants.

Eventuellement, des règles de prospect plus adaptées pourront s'envisager, dans l'optique de création de "puits à lumière", et en réhabilitation lors de réfection de toiture sans création de surface et pour la mise en œuvre d'ouvrage de sécurité ou nécessaire à des mises aux normes (accès handicapés, escaliers, ascenseurs extérieurs,...) sous réserve de respecter une distance minimale de 1.90 m.

A l'exception des sous-secteurs UB1b et UB1c, 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 8 (UB1) : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :**

Voir dispositions communes (titre II, article 8)

**ARTICLE 9 (UB1): EMPRISE AU SOL :**

Voir dispositions communes (titre II, article 9)

## **ARTICLE 10 (UB1) : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS :**

Voir dispositions communes (titre II, article 10)

**La hauteur maximale de front de rue (h)** ne pourra pas dépasser:

- **UB1: 15 m** quelle que soit la toiture (en pente ou en terrasse).
- **UB1a: 18 m**
- **UB1b: jusqu'à 12.50 m** à l'arrête supérieure de la dalle en terrasse
- **UB1c: 23 m**
- **UB1d: 14 m**
- **UB1e : 9 m**

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

- **UB1: 18 m**
- **UB1a: 18 m**
- **UB1b: 15.00 m** si le dernier niveau est en retrait de 3.00m minimum par rapport à la limite d'implantation.
- **UB1c: 23 m**
- **UB1d: 14 m**
- **UB1e : 12 m**

### **Dispositions particulières:**

Pour les terrains inférieurs à 12.00 m de profondeur, les constructions qui atteindront toutes les limites parcellaires ne pourront excéder une hauteur absolue de 11.00 m.

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.

En sous-secteur **UB1b** la hauteur maximale de front de rue pourra atteindre: Le long du Boulevard Saint Assisclé: jusqu'à 15.50 m à l'arrête supérieure de la dalle en terrasse ou de son acrotère et 18.00 m hors tout si le dernier niveau est en retrait de 3.00m minimum par rapport à la limite d'implantation.

En secteur UB1e, il sera possible d'atteindre **12.00 m** en front de rue et **15.00 m** en hauteur absolue sous réserve que l'étude paysagère démontre la prise en compte du bâti environnant dans le cadre:

- d'un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- pour une opération de réhabilitation et de renouvellement urbain
- dans le cadre d'un permis groupé ou d'un lotissement.

### Hauteur sur les grands axes structurants suivants:

La hauteur maximale de front de rue peut atteindre le long des voies suivantes:

- **25 m :**
  - Avenue Maréchal Leclerc (depuis de la rue Claude Rouget)
  - Avenue Louis Torcatis
  - Avenue du Palais des Expositions
- **18 m :**
  - Cours Lazare Escarguel (jusqu'aux parcelles impactées par le plan d'épandage)
  - Boulevard des Pyrénées (hors parcelles impactées par la protection des vues)
  - Boulevard Felix Mercader
  - Avenue du Général Guillaud
  - Boulevard Aristide Briand (hors parcelles impactées par la protection des vues)
  - Boulevard Anatole France



- o Place Joseph Cassanyes
- o Boulevard Clémenceau
- o Avenue du Maréchal Leclerc (depuis la rue Jean Payra jusqu'à la rue M. Jaulent côté nord et rue Claude Rouget côté sud).
- **15 m :**
  - o Avenue Maréchal Joffre
  - o Avenue du Languedoc
  - o Avenue Victor Dalbiez

Pour le calcul de la hauteur absolue, il faut ajouter 3 mètres aux hauteurs énoncées ci-dessus.

Plan d'épannelage "Place de Catalogne et ses abords" : Les immeubles constituant les fronts bâtis A, B, C, D et E identifiés sur le plan de zonage respecteront les dispositions indiquées sur le plan d'épannelage. Elles s'appliquent à l'immeuble dont la façade est concernée par le plan d'épannelage.

Protection des vues :

- o Bords de Basse:  
Sur les bords de la Basse, de la place de la Résistance au Pont Magenta, aucun immeuble ne pourra dépasser la cote de **48,00 m NGF à l'égout du toit**.
- o Palais des rois de Majorque:  
Les hauteurs maximales des constructions situées dans la zone de protection des vues sont portées au plan de zonage (hauteurs exprimées en NGF).

## **ARTICLE 11 (UB1) : ASPECT EXTERIEUR :**

### **Constructions :**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

Dans les sous-secteurs UB1b et UB1c les enduits monocouches ne seront autorisés que s'ils sont en finition frotté fin.

### **Toitures:**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

Les toitures terrasses seront autorisées, toutefois elles ne pourront l'être sur le front bâti des immeubles concernés par le plan d'épannelage.

### **Clôtures :**

Voir dispositions communes (titre II, article 11)

Des dispositions différentes que celles énoncées dans les dispositions communes pourront être autorisées sous réserve de l'accord des services compétents dans le cadre:

- o d'un projet participant à la restructuration d'un îlot,
- o pour une opération de réhabilitation et de réaménagement urbain afin de permettre le renouvellement urbain des quartiers,
- o d'un permis groupé ou d'un lotissement.

## **ARTICLE 12 (UB1) : STATIONNEMENT :**

Voir dispositions communes (titre II, article 12)

**Dispositions applicables au secteur UB1 et à tous ses sous-secteurs**

Les normes de stationnement ci-dessous s'appliquent :

- à la surface de plancher nouvellement créée.
- à l'extension des constructions existantes **à l'exception** de celle inférieure à 15 % et de celle qui ne crée pas de nouveau logement.

|                             |  |  |
|-----------------------------|--|--|
| <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<br>• Au-delà : 1,2 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>              |  | • Secteurs <b>UB1, UB1a, b, c, d</b> : Pas de règle<br>• Secteur <b>UB1e</b> : 1 place pour 90m <sup>2</sup> de SdP  |
| <b>Commerce</b>             | • Surface commerciale  | • Secteurs <b>UB1, UB1a, b, c, d</b> : Pas de règle<br>• Secteur <b>UB1e</b> : 1 place pour 90m <sup>2</sup> de SdP  |
|                             | • Restaurant   | • Secteurs <b>UB1, UB1a, b, c, d</b> : Pas de règle<br>• Secteur <b>UB1e</b> : 1 place pour 10 m <sup>2</sup> de salle de restaurant   |
| <b>Artisanat</b>            |  | • Secteurs <b>UB1, UB1a, b, c, d</b> : Pas de règle<br>• Secteur <b>UB1e</b> : 1 place pour 90m <sup>2</sup> de SdP  |
| <b>Hébergement hôtelier</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 90 m <sup>2</sup> de SdP  |

**ARTICLE 13 (UB1) : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :**

Voir dispositions communes (titre II, article 13)

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 (UB1) : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Voir dispositions communes (titre II, article 14)