

## Chapitre 11. ZONE 1AU

La zone 1AU correspond aux zones ouvertes à l'urbanisation et à vocation principale d'habitat, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation.

Dans les espaces impactés par les risques, dont les périmètres sont portés au plan par une trame spécifique, les dispositions du Plan de Prévention des Risques Naturels s'appliquent.

La zone est concernée par des dispositions visant à protéger ponctuellement des masques boisés au titre des Espaces Boisés Classés (article L130-1 du code de l'urbanisme).

### ARTICLE 1AU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones AU, sont interdites :

- ➔ Les occupations ou utilisations du sol non compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- ➔ Les constructions et installations à usage industriel
- ➔ Les constructions et installations à usage d'entrepôts lorsqu'ils ne sont pas l'accessoire d'une activité ou d'une construction autorisée dans la zone
- ➔ Les bâtiments agricoles et forestiers
- ➔ L'ouverture et l'exploitation de carrière
- ➔ Les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping caravanning, visés à l'article R421-19-c du Code de l'Urbanisme
- ➔ Les habitations légères de loisirs et le stationnement de caravanes isolées, lorsque la durée est supérieure à trois mois par an, visée par les articles R421-23-d et R421-23-j du Code de l'Urbanisme
- ➔ Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
- ➔ Les parcs d'attraction, parcs de loisirs ou terrains de sports ou de loisirs, non liés à un service public ou équipement collectif
- ➔ Les terrassements, affouillements et exhaussements de sol, non liés à un permis de construire ou d'aménager ou à la réalisation d'une infrastructure d'intérêt public
- ➔ Les dépôts de toutes natures

### ARTICLE 1AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone 1AU, tous secteurs confondus :**

Dans les secteurs à risques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux prescriptions des plans de prévention de risques naturels (PPR inondation, PPRIF, etc.). En l'absence de PPR approuvé, mais en présence de risques connus, toute opération pourra être refusée ou soumise à des prescriptions relatives à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les travaux seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France dans le périmètre défini autour des monuments historiques.

**Sont admises dans l'ensemble de la zone 1AU, et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce 3 du PLU) :**

- ➔ Les constructions et installations destinées à l'habitation, pouvant comprendre certaines constructions à usage d'activités, sous réserve de pas entrainer de nuisances pour la zone d'habitat, à condition :
  - d'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être réalisée en une ou plusieurs tranches
  - d'être compatibles avec les principes définis par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour chaque unité de la zone
  - de respecter la densité minimale de logements définie par les Orientations d'Aménagement et de Programmation, pour chaque unité de la zone
- ➔ L'aménagement, le changement de destination et l'extension limitée (dans la limite de 50% d'emprise au sol) des constructions existantes, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone
- ➔ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone
- ➔ Les constructions, installations, aménagements de sols, affouillements et exhaussements nécessaires à la réalisation des opérations inscrites au plan de zonage en emplacements réservés ou connexes à ces réservations (ouvrages hydrauliques, aménagements paysagers, murs anti-bruit, rétablissements routiers, etc.), sous réserve qu'ils prennent en compte les risques d'inondation et qu'ils n'aggravent pas la situation existante.
- ➔ L'aménagement de la Vélittorale et de la véloroute Voie Verte en Pays Pyrénées Méditerranée entre Argelès sur mer et Arles sur Tech, aires de circulation des modes doux de déplacements dans le cadre de la mise en oeuvre du schéma national des véloroutes voies vertes, et sous réserve qu'il prenne en compte le risque inondation et qu'il n'aggrave pas la situation existante.

**Mixité sociale :**

- ➔ Au sens de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, sur les zones identifiées au plan de zonage, toute opération devra consacrer :
  - 100 % minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, sur le secteur identifié sur la zone 1AU de l'Avenue du 8 Mai.
  - 40% minimum du programme à la création de logements sociaux au sens des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, sur les autres secteurs identifiés

---

**ARTICLE 1AU.3 - ACCES ET VOIRIE**

---

1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie d'accès directe à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

## 2. Voirie

Si elles se terminent en impasse, les voies seront aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la sécurité des usagers est interdit. Les accès par les voies privées ou les voies communales de desserte locale sont privilégiés.

La conception générale des espaces devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite. Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces (dimension, pente, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

Les voies de circulation desservant les établissements (bâtiment recevant du public, bâtiments industriels, etc...) doivent permettre l'accès et la mise en œuvre des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.

---

## ARTICLE 1AU. 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 1. Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

### 2. Assainissement

#### Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle ne devra pas avoir pour conséquence (à minima) d'accroître les débits d'eaux pluviales par rapport à la situation résultant de l'état actuel d'imperméabilisation des terrains.

Pour toute nouvelle opération de plus de 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, une étude hydraulique est obligatoire.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'évacuation des eaux pluviales. En cas d'absence du réseau collectif ou de réseau sous-dimensionné, les eaux pluviales seront collectées sur le terrain d'assiette du projet et leur rejet dans le réseau (canalisation ou fossé) sera différé au maximum pour limiter les risques de crues en aval.

Les eaux pluviales dites « propres » (eaux de toiture notamment) seront, sauf en cas d'impossibilité technique, réutilisées ou infiltrées sur le terrain (arrosage, épandage, ...).

#### Eaux usées

Si le réseau collectif d'assainissement existe, le branchement au réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle engendrant des eaux usées.

En l'absence d'un réseau collectif, les constructions ou installations nouvelles devront être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur. Dans ce cas, les installations devront être réalisées de telle façon qu'elles puissent se raccorder aux futurs réseaux collectifs.

### 3. Déchets :

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en œuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleures conditions possibles techniques et d'hygiène en vigueur. Des aires vouées à accueillir des conteneurs enterrés devront être prévues pour les opérations comportant 25 logements et plus.

### 4. Réseaux divers

Toute construction doit être alimentée en électricité dans des conditions répondant à ses besoins par branchement sur une ligne publique de distribution de caractéristiques suffisantes, située au droit du terrain d'assiette.

Lorsque les lignes électriques ou téléphoniques sont réalisées en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. En cas d'impossibilité, les câbles seront scellés le long des façades de la façon la moins apparente possible.

---

## ARTICLE 1AU. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Sans objet<sup>21</sup>

---

## ARTICLE 1AU. 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

---

### 1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite de voie.

Les constructions implantées ou projetées en second rang (parcelles en drapeau...) ne sont pas concernées par les règles d'implantation par rapport à la limite de l'emprise publique.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

En cas de parcelle à l'angle de plusieurs voies publiques, le bâtiment devra s'implanter par rapport à la voie la plus structurante ou avoir une implantation similaire aux bâtiments voisins.

---

<sup>21</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014

## 2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la façade principale du bâtiment sera implantée :

- Pour l'habitat individuel, L'habitat individuel groupé ou en bande : dans une bande allant de 0 à 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.
- Pour l'habitat collectif ou les autres constructions autorisées dans la zone : A l'alignement ou avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport de la limite de la voie ou de l'emprise publique qui s'y substitue.

Toutefois des décrochements dans la façade ou des retraits par rapport à l'alignement peuvent être autorisés ou imposés pour des raisons liées au paysage urbain (en fonction de l'implantation des bâtiments immédiatement voisins) ou à la sécurité.

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées sans référence à la distance comprise entre 0 et 5 mètres.

---

## ARTICLE 1AU. 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

### 1. Dispositions générales

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. pièce 3 du PLU) l'implantation des constructions devra respecter les dispositions des OAP définies pour le secteur, qui prévalent.

Les bassins des piscines de plein air devront être implantés avec un recul minimum de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

L'extension des constructions existantes, pourra être réalisée sans tenir compte des règles d'implantations prévues ci-après.

Les limites séparatives à prendre en compte sont celles de la parcelle ou celles de l'unité foncière, en cas de projet concernant plusieurs parcelles.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, les règles s'appliquent à l'ensemble du projet, et non à chaque construction conformément à l'article R 123-10-1 du code de l'urbanisme

Les annexes d'habitation d'une emprise au sol inférieure à 20 m<sup>2</sup> peuvent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul de 3 mètres de la limite séparative

### 2. Implantation

A défaut de dispositions particulières contenues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, les constructions nouvelles, doivent être implantées :

- Soit d'une limite latérale à l'autre, lorsque la largeur de la façade sur voie est inférieure ou égale à 10 mètres
- soit sur une limite latérale au moins, lorsque la largeur de la façade sur voie est comprise entre 10 et 20 mètres
- soit en retrait des limites latérales ou sur une seule limite latérale, lorsque la largeur de la parcelle sur voie est supérieure à 20 mètres

En cas de retrait par rapport aux limites séparative latérale, la distance comptée entre la construction et la limite sera au moins égale à 3 mètres

---

## ARTICLE 1AU.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Non règlementé.

---

## ARTICLE 1AU.9 - EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 70% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

---

## ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

---

*RAPPEL : La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant (terrain naturel avant travaux) et jusqu'au faîtage ou à l'égout du toit ( ou à l'acrotère pour les toitures terrasse), et ce, par rapport au point le plus bas de la construction projetée.*

Dans les secteurs concernées par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce 3 du PLU) les dispositions sur les hauteurs inscrites dans l'OAP, définies pour le secteur, prévalent.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 12,5 mètres au faîtage **et 11,5 mètres à l'acrotère**

---

## ARTICLE 1AU.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### 1. Généralités

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne peuvent porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect, en harmonie avec l'existant.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, abris ; d'une surface au sol inférieure à 30m<sup>2</sup>) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite.

### 2. Volumétrie

Les constructions nouvelles devront tenir compte du bâti environnant, tant en ce qui concerne leur orientation, leurs volumes et leurs aspects.

### 3. Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

Si les toitures sont en pente, elles seront réalisées en tuiles d'aspect canal de couleur rouge et auront une pente comprise entre 25 et 35 %.

Les éléments producteurs d'eau chaude sanitaire ou d'électricité photovoltaïque devront être intégrés au bâti (intégration dans le plan de toiture, sans surélévation), et invisibles depuis le domaine public.

#### 4. Façades

##### Proportions générales, équilibre :

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne l'ordonnancement général de la façade, les matériaux et les volumes.

##### Matériaux et couleurs :

Aucun matériau prévu pour être recouvert hors cayrou (tels que parpaings de ciments, briques creuses...) ne sera laissé à nu.

##### Eléments rapportés :

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ne pourront être en saillie sur le domaine public.

Les ouvrages en saillies tels que les conduits de fumées en applique sur les façades sont interdits.

#### 5. Clôtures

Les clôtures tant à l'alignement que sur des limites séparatives ou aux carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties.

Sur les zones concernées par le risque inondation, les murs pleins des clôtures seront limités à 0,25 m de hauteur et devront permettre l'écoulement des eaux en cas d'inondation.

Dans les autres cas, les clôtures doivent être conçues de façon à participer à l'harmonie du paysage urbain.

La hauteur des clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation routière sera limitée au maximum à 1,30 mètre pour le mur bahut, et à 1,80 mètre pour les piliers intermédiaires.

La hauteur des clôtures sur les limites séparatives, les espaces publics ou voies non ouvertes la circulation routière est limitée à 1,80 mètre.

#### 6. Antennes

Favoriser l'intégration paysagère des antennes radiotéléphoniques (habillage, éloignement des voies, etc.).

---

### **ARTICLE 1AU. 12 – STATIONNEMENT**

---

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

Les dimensions minimales de ces places, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 2,50 m.

Les dimensions minimales des places réservées aux personnes handicapées, sauf en bordure des voies en stationnement linéaire, devront être de 5,00 m x 3,30 m. Elles doivent être indépendantes ou autonomes et représenter au moins 2% du nombre total de places de stationnement pour les établissements recevant du public ou installations ouvertes au public, 5% pour les logements collectifs neufs.

Par ailleurs, il sera exigé, pour toute construction nouvelle ou changement de destination à usage d'habitation ou extension de plus de 50 m<sup>2</sup>, la création de places de stationnement à l'intérieur de la propriété correspondant à :

	<b>Nombre d'emplacements</b>
<u>En habitations individuelles</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 400 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>En habitat collectif</u>	1 place minimum + 1 par tranche de 55 m <sup>2</sup> de surface de plancher + 1 place visiteur pas tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Commerces, artisanat, bureaux</u>	1 place minimum pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher
<u>Hôtels, restaurants</u>	1 place minimum par chambre (ou 1 place maximum par 10 m <sup>2</sup> de surface de plancher pour les restaurants)

Exceptionnellement, lorsque l'application des règles ci-dessus est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, les autorités compétentes peuvent autoriser le constructeur :

- soit, à réaliser directement sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à acquérir sur un terrain situé dans un rayon de 300 mètres maximum, les places de stationnement prévues sur le tableau ci-dessus,
- soit, à obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation distant de 300 mètres maximum, pour les places de stationnement requises sur le tableau ci-dessus.

Les espaces dédiés au stationnement à l'intérieur des constructions (garages) ou des propriétés (parkings) ne peuvent être transformés en habitation sauf si le nombre initial de places est restitué à l'intérieur de la propriété.

En application des articles L 151-34 et L 151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Par ailleurs, pour les immeubles de plus de 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il est imposé la création d'un local à ordures ménagères et des places de stationnement pour les vélos et poussettes à raison de 2 places par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher (2 m<sup>2</sup> minimum par tranche de 55 m<sup>2</sup> de surface de plancher). Ces places devront être aménagées en rez-de-chaussée dans un garage abrité et fermé.

Sous réserve du respect du PPR en vigueur, le stationnement dans les secteurs soumis à un risque inondation devra permettre la transparence hydraulique et le libre écoulement des eaux.

---

### **ARTICLE 1AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

---

Toute plantation ou espace boisé existant doit être conservé. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé sur le même terrain d'assiette (sur la base de 1 pour 1 minimum) par des plantations équivalentes d'essence locale.

Les Espaces Boisés Classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements.

---

### **ARTICLE 1AU. 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

---

Sans objet<sup>22</sup>

---

### **ARTICLE 1AU. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

---

Le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables et/ou à la conception de constructions de qualité environnementale (bâtiment basse consommation, bâtiment à énergie positive, construction écologique, construction bioclimatique, construction intégrant des procédés de récupération des eaux pluviales pour un ré-usage domestique, ...) est autorisé sous réserve d'une bonne intégration dans le paysage urbain et naturel environnant.

---

### **ARTICLE 1AU. 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

---

Les constructions nouvelles devront être facilement raccordables à une desserte très haut débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions pour faciliter les branchements très haut-débit ...).

---

<sup>22</sup> Article supprimé par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014