

**MS3/2**

DEPARTEMENT DE L'AUDE

**Commune de  
PALAJA**

**3<sup>ème</sup> modification  
simplifiée**

Approuvée le 27 janvier 2026

---

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

**REGLEMENT**

**REGLEMENT ECRIT**

# ZONE UA

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UA correspond au vieux village. Elle est vouée quasi exclusivement à l'habitat. Les constructions sont implantées à l'alignement des voies et places et en continuité les unes des autres.

Le règlement vise à sauvegarder le paysage urbain existant dans lequel les murs hauts et murs de soutènement de pierres sèches prennent une place importante.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende,

- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie
- la zone inondable du ruisseau de la Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, agricole
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation

## **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) s'appliquent en sus les dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

## **ARTICLE UA 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

## **ARTICLE UA 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

## **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Pour les voies privées, la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Les constructions nouvelles seront implantées à l'alignement. Dans le cas de terrain ayant une façade opposée sur deux rues différentes, la construction devra être implantée à l'alignement de la voie présentant la plus grande continuité bâtie à l'alignement ; la même construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de l'alignement de l'autre voie. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions venant en deuxième rang et aux piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

Lorsque la construction implantée sur un terrain limitrophe ayant une façade sur la même rue est en recul par rapport à l'alignement, le bâtiment nouveau pourra se reculer jusqu'à cette limite d'implantation sans toutefois excéder 3 mètres mesurés à compter de l'alignement.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de l'alignement à la date d'approbation du présent P.L.U., pourront être admis à condition que, s'ils ne rejoignent pas l'alignement, ils ne diminuent pas le retrait existant.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Pour les voies privées, la limite d'emprise est assimilée

à l'alignement.

### 1 - Limites séparatives latérales

a) Dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, les constructions nouvelles devront être implantées d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque l'unité foncière dispose d'une largeur de façade sur rue supérieure à 12 mètres, sont admises les implantations sur une seule limite séparative latérale. La construction doit alors être à une distance de l'autre limite séparative latérale au moins égale à la moitié de sa hauteur avec un minimum de 3 mètres.

b) Au delà de 15 mètres de profondeur comptés à partir de l'alignement, les constructions nouvelles pourront être implantées sur les limites séparatives latérales à condition que la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 5 mètres ou à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### 2 - Limite séparative postérieure

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de la limite séparative postérieure au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 3 mètres. Cette distance minimale est fixée à 2 mètres pour les piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

La construction en limite est possible lorsque la construction s'adosse à une construction existante de même hauteur.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

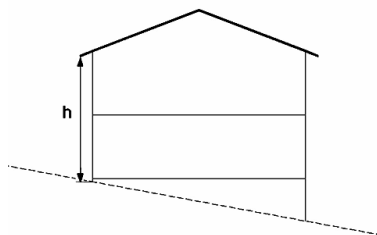
Non réglementé.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble à remplacer, aménager ou agrandir si elle est supérieure à 7 mètres,
- soit la hauteur de l'immeuble contigu le plus élevé si elle est supérieure à 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités accueillies conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

### 2 - Dispositions particulières

#### 2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

##### A - Toitures - couvertures

Les couvertures présentant une pente seront à rampants et leur pente n'excédera pas 33%. Elles seront en tuiles canal ou similaires, de teinte claire, posées couvrantes et égout ou couvrantes sur support. Les tuiles couvrantes seront de préférence de réemploi.

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à un ou deux rangs de tuiles. Est interdite toute surélévation de génoise autre que par addition d'un rang de tuiles.

Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. Ils seront restitués dans leur longueur d'origine.

Sont interdits les bardages des avant-toits, les toitures terrasses et terrasses encaissées

Sont admis en toiture, les systèmes individuels de production d'énergies renouvelables à condition qu'ils soient nécessaires aux besoins de la consommation domestique des occupants, qu'ils soient intégrés à la couverture et qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public.

##### B - Façades, Murs et parements

a) Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

b) Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies

de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies.

c) Les dispositions du paragraphe b) ci-dessus ne s'appliquent pas aux vitrines de commerces et entrées de garages. Les aménagements et créations de façades commerciales seront de préférence contenus dans les ouvertures des baies anciennes et en retrait du nu de la façade.

### C - Menuiseries

Sont admis les volets intérieurs, les volets bois rabattables en tableaux, les contrevents en bois à lames verticales, rabattables en façade.

Les portes de garage seront, sans oculus, faites d'éléments verticaux simples.

#### 2.2 - Constructions nouvelles

Les constructions nouvelles imitant l'architecture traditionnelle devront respecter les dispositions du paragraphe 2.1 ci-dessus.

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture présentant une pente apparente sera en tuiles canal ou similaires. Les baies des fenêtres seront à dominante verticale. Cette disposition ne s'applique pas aux entrées de garages, vitrines des commerces et piscines hors sol, les piscines enterrées non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts.

### 3 - Clôtures

- Les clôtures anciennes et murs de soutènement seront maintenus et restaurés.

- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées :

- soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 mètre, mesuré à partir du niveau du sol avant travaux

- soit d'un muret de pierres sèches ou d'un mur enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille à barreaudage droit non torsadé. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,80 mètre mesuré à partir du niveau du sol avant travaux.

3 - Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

# ZONE UB

## Caractère de la zone (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone UB correspond à des quartiers achevés ou en voie d'achèvement.

Le secteur UBa accueille en majorité de l'habitat pavillonnaire et les principaux équipements publics (écoles, stade....) ainsi que les commerces et services.

Le secteur UBb correspond à une opération d'aménagement d'ensemble datant des années 1970 et qui a créé des formes urbaines différentes des plus anciennes et des plus récentes ; le règlement vise à préserver ces formes urbaines particulières.

Le secteur UBc constate un site bâti dans un bois sur de grandes parcelles. Il est desservi par le réseau d'assainissement collectif ; Le règlement vise à préserver le boisement en autorisant néanmoins quelques constructions nouvelles.

Le secteur UBd est destiné à accueillir des établissements médicaux et paramédicaux ainsi qu'une pharmacie.

Des parties de la zone UB sont concernées par le projet de PPRn feu de forêt de la Cavayère.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable des ruisseaux de St Estève et la Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des éléments naturels remarquables du paysage accompagnant le dispositif de préservation du bois de la Genébriera et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie
- à Ginestet des terrains cultivés à préserver et inconstructible, conformément au 9° de l'article L.123-1 du code l'urbanisme et repérés au document graphique d'ensemble selon la légende.

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

1 – Secteurs UB, UBa et UBb

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole
- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage
- Les installations classées soumises à autorisation
- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les défrichements et d'une manière générale, tout changement d'affectation ou tout

mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Toute construction dans les terrains cultivés à préserver repérés au document graphique d'ensemble selon la légende à Ginestet.

## 2 - Secteur UBc

En sus des occupations et utilisations du sol interdites au paragraphe 1,

- les constructions à destination artisanale, d'hébergement hôtelier, de commerce.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement

- les habitations légères de loisirs

- les aires de jeux et de sports

- S'appliquent en sus :

- les dispositions du PPRif massif de la Cavayère
- les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

## 3- Secteur UBd

Toute occupation et utilisation autre que les établissements médicaux et paramédicaux ainsi que les pharmacies.

# ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

## 1 – Secteurs UB, UBa et UBb

- Les constructions à destination artisanale à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

- Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

## 2 – Secteur UBc

- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'il n'y ait que deux bâtiments de cette destination par unité foncière.

- Les annexes à l'habitation, à l'exclusion des piscines, à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantée à proximité immédiate de l'habitation

- S'appliquent en sus

- les dispositions du PPRif massif de la Cavayère
- les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

3 - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve que, en sus des conditions particulières ci-dessus, elles respectent les dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

## **ARTICLE UB 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies.

### 2 - Voirie

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à :

a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies. Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres.

Ces largeurs minimales pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article UB 12.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,4 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

B - Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent de tourner ou faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière, selon le cas à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton, afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

## **ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

- Non réglementé.

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise (séparant le domaine privatif des espaces communs de l'opération) est assimilée à l'alignement.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie d'accès.

Impasse Lo Pech, les constructions devront respecter la limite d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble selon la légende.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres de la limite d'un espace public ou privé commun autre qu'une voie (chemin piéton, espace vert, espace de rétention des eaux de pluies...)

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., en retrait de l'alignement d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

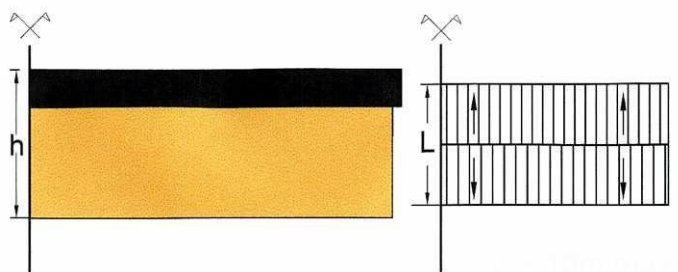
## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments, mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres :

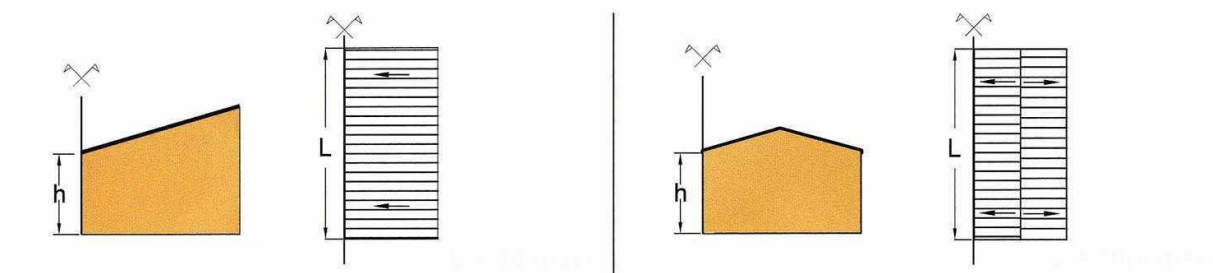
- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au faîtage (ou au point haut de l'acrotère) à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



**Limite séparative de propriété**

$h = 5$  mètres au maximum  $L = 10$  mètres au maximum

- ou la façade sous sablière, à condition que la hauteur mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à compter du terrain naturel, n'excède pas 3,5 mètres.



**Limite séparative de propriété**

$h = 3,5$  mètres au maximum  $L = 10$  mètres au maximum

Dans le secteur UBb, les constructions pourront être adossées à une construction existante implantée en limite séparative à condition que le faîtage ou la plus longue façade ou les sablières hautes et basses soient de même orientation que ceux de la construction à laquelle elles s'adossent.

Dans le secteur UBd, les constructions pourront être implantées en limite séparative à condition que la longueur cumulée des bâtiments implantés sur une même limite n'excède pas 15 mètres.

Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesurée à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition que, s'ils ne joignent pas la limite séparative dans les conditions énoncées ci-dessus, ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

- Secteur UBa, UBb et UBd : Non réglementé.

- Secteur UBc : deux constructions implantées sur la même unité foncière ne pourront être écartées d'une distance supérieure à 20 mètres.

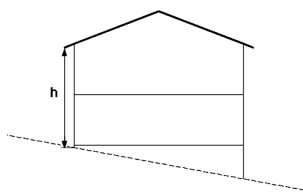
## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1- secteur UBa, UBb et UBc :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



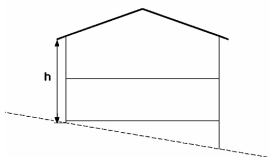
*Calcul de la hauteur*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement attachées à sa destination ou aux activités accueillies conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

2- secteur UBd :

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet



*Calcul de la hauteur*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres

## ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

### 1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi quela teinte blanche pour les façades.

### 2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe, de teinte claire.

Sont admis

- les toitures plates à condition qu'elles satisfassent au premier alinéa du paragraphe1 ci-dessus

- les dispositifs de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle et qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts

#### - Clôtures

– Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...) surmontant ou non un mur. La hauteur des murs pleins ne pourra excéder 1 mètre. Ils seront enduits, à l'exclusion des murs de pierre naturelle. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre mesurés à compter du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à l'opération.

– Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées à l'identique de la clôture sur rue ou d'une grille ou d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un système à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,6 mètre. Toutefois, elle pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres sur une longueur maximale de 3 mètres pour une même limite séparative

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, des dispositions différentes pourront être admises à condition que le permis d'aménager ou le règlement du lotissement ou le permis de construire du groupe d'habitation en fasse état.

#### - Stockage des déchets

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division à destination d'habitation de plus de 4 lots, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot. Dans les groupes d'habitation sans division, il est exigé 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront contigus à la chaussée et au plus proche des habitations.

2 - Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération.

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnés au paragraphe 2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2.2 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux, commerces : un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

4 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

5 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

6 – pour les constructions autorisées en secteur UBd, aucune place sur la parcelle n'est exigée si des places publiques existantes ou en projet sont disponibles à proximité et en nombre suffisant.

## ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

Dans le secteur UBc, les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de même essence ou d'essences similaires adaptées au milieu ou d'essences moins combustibles et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

Les terrains arborés devront conserver 25% au moins de leur superficie en état arboré.

## **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## ZONE UC

### **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone UC correspond à des sites divers, bâtis en tout ou partie, non desservis par le réseau d'assainissement collectif.

Le secteur UCa correspond à des sites déjà bien bâtis, dans lesquels les plantations arbustives sont faiblement représentées.

Le secteur UCb correspond au site du bois de Forniera. Ce secteur, boisé pour une bonne part, pourra admettre quelques constructions

Le secteur UCz correspondant au parc animalier au nord de l'A 61.

La zone UC n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif, sauf de très rares exceptions.

Elle est concernée en partie par le PPRif massif de la Cavayère .

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.

- des éléments naturels remarquables du paysage accompagnant le dispositif de préservation du bois de la Forniera-Romengada et soumis aux dispositions de l'article R.421-23 du code l'urbanisme.

- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

- dans le secteur UCa (Forniéra) une bande d'implantation des constructions de largeur définie.

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

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, artisanale, d'entrepôt, agricole, d'hébergement hôtelier, de commerce

- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

- L'installation de caravanes

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage,

- Les installations classées

- Les habitations légères de loisirs

- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les défrichements et d'une manière générale, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Dans le secteur UCz, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UC 2.

- Sont également applicables, pour les parties concernées de la zone UC, les dispositions du PPRif du massif de la Cavayère annexé au présent P.L.U.

## **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1 - Tous secteurs**

Sont applicables, pour les parties concernées de la zone UC, les dispositions du PPRif du massif de la Cavayère annexé au présent P.L.U.

### **2 – Secteur UCb**

- Les annexes à l'habitation et les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation et pour les annexes à condition que leur emprise au sol cumulée n'excède pas 50 m<sup>2</sup>.

### **3 – Secteur UCz**

- Les constructions et installations, y compris les constructions à destination de commerce, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation du parc animalier.  
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public

## **ARTICLE UC 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres, libre d'obstacles.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies.

Il n'est admis qu'un seul accès par unité foncière existante à la date d'approbation du présent P.L.U. sur la RD 42

### **2 - Voirie :**

Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

## **ARTICLE UC 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté aux caractéristiques physiques et pédologiques du terrain.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction. Elles s'appliquent également aux voies privées dont la limite d'emprise est assimilée à l'alignement.

Les constructions seront implantées à une distance

- de l'axe de la RD 42 au moins égale à 15 mètres.

- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres sans pouvoir être inférieure à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres d'une espace public ou privé commun autre qu'une voie (chemin piéton, espace vert, espace de rétention des eaux de pluies...)

Dans le secteur UCa de La Forniéra, les constructions devront respecter la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2). Hors de cette bande, seules pourront être implantées les annexes et piscines.

Les aménagements et extensions de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. en retrait de l'alignement d'une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UCa de La Forniéra, les constructions devront respecter la bande d'implantation mentionnée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2). Hors de cette bande, seules pourront être implantées les annexes et piscines.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à 3 mètres pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

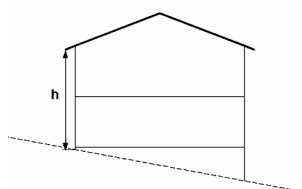
Non réglementé.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point haut du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.



*calcul de la hauteur*

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1 - Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que la teinte blanche pour les façades.

Est admis le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale.

### 2 – Dispositions particulières

- **Toitures** : Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe, de teinte claire.

Sont admis

- les toitures plates à condition qu'elles satisfassent au premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus
- les dispositifs de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle et qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts

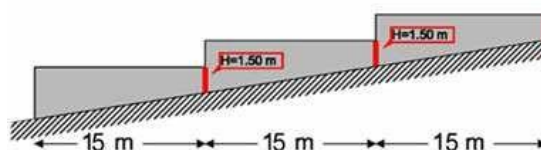
#### - Clôtures

- Secteur UCa (à l'exclusion du secteur UCa de Romengada)

+ Clôtures sur rue : Elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...) surmontant ou non un mur. La hauteur des murs ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre. Ils seront enduits, à l'exclusion des murs de pierre naturelle. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre mesurés à compter du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à l'opération.

+ Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un système à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,6 mètre. Toutefois, elle pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres sur une longueur maximale de 3 mètres pour une même limite séparative.

+ Dans le cas de terrains présentant une pente, la hauteur de la clôture est mesurée par tranche de 15 mètres de longueur, au point haut du terrain naturel, à partir du pied de la clôture.



- Secteur UCb

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies d'essences locales, éventuellement doublées par un grillage de couleur verte sur support (piquets) de même teinte, sans mur bahut ou par trois fils sur poteaux bois ou similaire.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division à destination d'habitation de plus de 4 lots, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot. Dans les groupes d'habitation sans division, il est exigé 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront contigus à la chaussée et au plus proche des habitations

2 - Il est exigé en sus dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette du permis de construire

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe

2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2.3 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de places de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R. 421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de même essence ou d'essences similaires adaptées au milieu ou d'essences moins combustibles et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

Dans le secteur UCb, les terrains arborés devront conserver 25% au moins de leur superficie en état arboré.

## **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

# ZONE UD

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de caractère normatif).

La zone UD est réservée à la réalisation d'équipements collectifs.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du ruisseau de la Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

## **ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions particulières à l'article UD 2.

## **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public
- Les aires de jeux et de sports
- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires à la direction ou au gardiennage des constructions et installation admises.
- S'appliquent en sus les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

## **ARTICLE UD 3 A UD 5**

Non réglementé

## **ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions doivent être implantées à une distance

- de la RD 42 au moins égale à 15 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

**ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions seront implantées à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

**ARTICLE UD 8 A UD 14**

Non réglementé

# ZONE UE

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de caractère normatif).

La zone UE est destinée à accueillir principalement des constructions à destination artisanale, industrielle ou commerciale.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du ruisseau de la Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004 qui s'applique à titre de servitude d'utilité publique.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

## **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- les constructions à destination agricole
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs
- L'installation de caravanes
- Les habitations légères de loisirs
- Les carrières
- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage.

## **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la surveillance, la sécurité ou le bon fonctionnement des établissements et qu'elles soient intégrées au bâtiment principal d'activité.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que :
  - leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité du voisinage,
  - elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec leur voisinage.
- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve que, en sus des conditions particulières ci-dessus, elles respectent les dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

## **ARTICLE UE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres, libre d'obstacles.

## **ARTICLE UE 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau public collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - Electricité – Téléphone

Le raccordement aux réseaux doit être réalisé en souterrain.

## **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction

Toute construction devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 42 au moins égale à 15 mètres
- de l'alignement des autres voies au moins égale à 5 mètres.

## **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable pour construction.

Les constructions seront implantées sur la limite séparative ou à une distance de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et sur-plombs inclus.

Elle ne pourra excéder 70% de la surface du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, est interdit.

Toutes les façades d'un même bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, les murs séparatifs, doivent être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

Les locaux techniques doivent être intégrés à la construction principale. En cas d'impossibilité technique, ils doivent être traités en harmonie avec elle.

Les locaux à destination d'habitation seront obligatoirement intégrés au bâtiment principal d'activités, sauf dispositions réglementaires de sécurité attachée à la nature de l'activité. Les architectures devront être homogènes.

- Toitures : dans le cas de réalisation d'acrotères, ceux-ci devront être édifiés sur toute la périphérie de bâtiment.

### 2 - Clôtures.

Elles seront constituées

- soit d'un muret de 0,60 m de hauteur au maximum

- soit d'une grille sans mur bahut ou avec mur bahut enduit d'une hauteur maximum de 1 mètre ; la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 m.

## **ARTICLE UE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

Il est exigé 1 emplacement dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les parties de terrains qui ne sont ni bâties, ni occupées par les aires de circulations et de stationnement seront traitées en espaces verts. Elles ne pourront être inférieures à 15% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.**

Non réglementé.

# ZONE AU

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone AU est constituée de plusieurs sites, pouvant présenter des différences et devant accueillir les extensions de la ville.

La modalité de principe de l'urbanisation est la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique pour le secteur délimité au document graphique d'ensemble : c'est le cas des secteurs AUa, AUa1, AUa2, AUa3, AUb, AUc1, AUc2, AUc3 et AUe.

Elle enregistre une exception, à savoir une urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ; c'est le cas du secteur AUd.

L'urbanisation des secteurs AUa1, AUa2 et AUa3 fait l'objet d'un échancier.

Le secteur AUe est plus spécifiquement réservé à des commerces et des bureaux.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable des ruisseaux de St Estève et la Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.

- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.

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

- Les constructions nouvelles à destination industrielle, d'entrepôt, agricole

- Les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs

- L'installation de caravanes

- Les dépôts de ferrailles et de véhicules hors d'usage

- Les installations classées soumises à autorisation

- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les défrichements et d'une manière générale, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

- Dans le secteur AUe, les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions particulières à l'article AU 2.

## **ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1** - Après réalisation des équipements nécessaires aux constructions, <sup>1</sup>

- les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article AU 1 ci-dessus, à condition d'être compatibles avec les orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent

et en sus,

- à l'exception du secteur AUd, de faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitation concernant la totalité du secteur délimité au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2).

- dans le secteur AUd, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.

**2** - Dans le secteur AUe, à condition de faire partie d'une unique opération d'aménagement d'ensemble, les constructions à usages de bureaux et de commerces.

**3**- Les constructions à destination artisanale à condition que, en sus des conditions énoncées au paragraphe 2 ci-dessus, elles ne provoquent pas de nuisances incompatibles avec la destination principale d'habitation de la zone.

**4** - Les installations classées soumises à déclaration à condition que, en sus de la condition énoncée au paragraphe 2, elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone ou de l'agglomération (pressing, boulangerie...) et que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

**5** - Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve que, en sus des conditions particulières ci-dessus, elles respectent les dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

## **ARTICLE AU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

### **1 - Accès :**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès ne pourront avoir une largeur inférieure à 3,5 mètres libre d'obstacles.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies.

-Secteur AUa1 et AUa3 : est interdit tout accès individuel direct sur le cami de Montrafet.

- Secteur AUc1 de Bazalac : est interdit tout accès individuel direct sur les chemins de Bazalac et de la Casona comme mentionné selon la légende aux orientations

<sup>1</sup> Pour des précisions et pour les secteurs AU de Requesta et AUc de Bazalac, cf rapport de présentation, (Pièce 1), chapitre 2, paragraphe 3.8.

d'aménagement.

- Secteur AUc3 : est interdit tout accès individuel direct sur la route de La Cavayère.

## 2 - Voirie :

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies nouvelles, y compris les voies privées constituées par des servitudes ou des accès en copropriété à usage privé.

A - Les caractéristiques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies.

Elles devront être compatibles avec les orientations d'aménagement.

Les caractéristiques des voies dont le profil en travers n'est pas mentionné aux orientations d'aménagement ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements ou 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- b) 6,5 mètres d'emprise dont 5 m de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements ou 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- c) 8 mètres d'emprise dont 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs pour les autres voies.

Dans le cas de création de voie à sens unique de circulation, la largeur de chaussée pourra être de 3,5 mètres et l'emprise de 6,5 mètres.

Ces largeurs minimales pourront être augmentées d'au moins 2 mètres pour satisfaire aux conditions de stationnement énoncées à l'article AU 12.

L'un des trottoirs au moins devra avoir une largeur minimale d'1,4 mètre libre de mobilier urbain ou de tout autre obstacle et permettre l'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

B - Dans les secteurs Aua1, AUa2, AUa3 de "Requesta", les caractéristiques des voies mentionnées au document graphique de détail du présent règlement devront être respectées. Les chemins piétons autres que les trottoirs devront avoir une largeur au moins égale à 2,5 mètres dont 1,5 m au moins libre de tout obstacle.

Dans le secteur AUc3, une voie sera accolée à l'espace vert longeant la route de La Cavayère. Il pourra être exigé que la voirie interne soit localement en limite exacte du secteur AUc3.<sup>2</sup>

C - Les voies en impasse desservant plus de 3 logements ou 450 m<sup>2</sup> de surface de plancher devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent tourner ou faire demi-tour.

Il pourra être exigé que les voies en impasse soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière, selon le cas à titre de voie ou par un espace vert ou par un chemin piéton afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

---

<sup>2</sup> Pour des précisions, cf notice de présentation (pièce n° MS1/1) paragraphe 3, article AU 3.

## **ARTICLE AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux. En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité -Téléphone

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les réseaux seront obligatoirement enterrés.

## **ARTICLE AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES et EMPRISES PUBLIQUES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Dans les lotissements, par exception prévue par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, elles s'appliquent à chaque lot. Dans le cas de voies privées, la limite d'emprise (séparant le domaine privatif des espaces communs de l'opération) est assimilée à l'alignement.

Les constructions seront implantées à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 3 mètres. Pour les entrées de garage, cette distance est portée à 6 mètres mesurés à compter de l'alignement de la voie d'accès.

Les constructions peuvent être implantées en limite ou en retrait d'au moins 2 mètres de la limite d'un espace public ou privé commun autre qu'une voie (chemin piéton, espace vert, espace de rétention des eaux de pluies...)

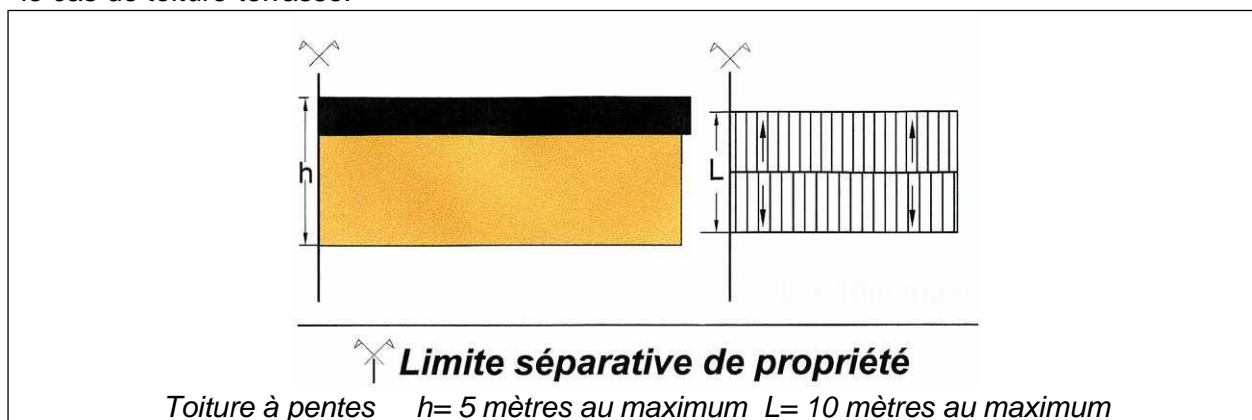
## **ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les dispositions ci-dessous s'appliquent au terrain d'assiette du permis de construire ou de la non opposition à déclaration préalable. Dans les lotissements, par exception prévue par l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, elles s'appliquent à chaque lot.

Toute construction devra être implantée en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

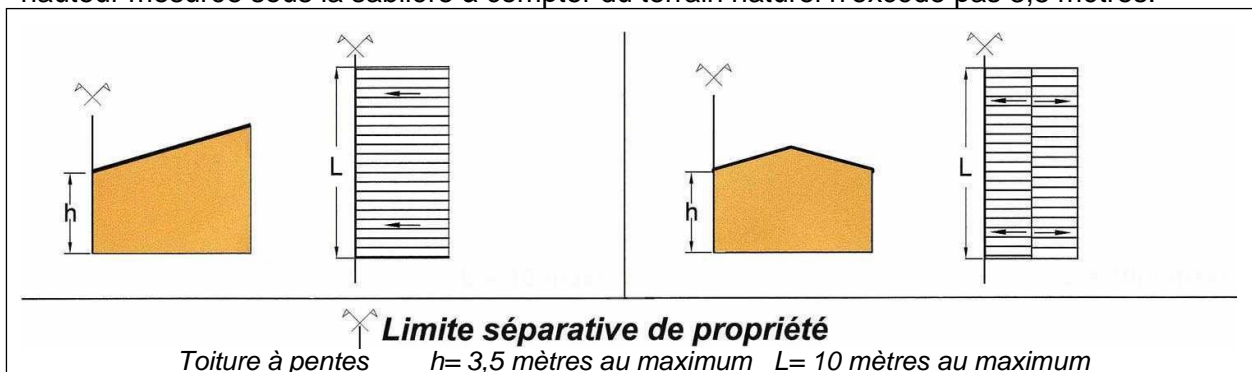
Toutefois, pourront être implantées sur limites séparatives, à condition que la longueur cumulée des bâtiments admis, mesurée sur une même limite séparative n'excède pas 10 mètres :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur mesurée sur la limite séparative à compter du niveau du sol avant les travaux d'affouillement et d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet, n'excède pas 5 mètres au faîtage ni 3,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.



Toutefois, dans une bande de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement, la hauteur des constructions mesurée comme ci-dessus ne pourra excéder 8 mètres au faîtage ni 6,5 mètres au point haut de l'acrotère dans le cas de toiture-terrasse.

- ou la façade sous la sablière sise en partie basse du versant de la toiture, à condition que la hauteur mesurée sous la sablière à compter du terrain naturel n'excède pas 3,5 mètres.



Les piscines non couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, n'excède pas une hauteur de 1,80 m mesurée à compter du niveau du sol, devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé

## ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère), à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6,5 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les activités accueillies conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

### 1 – Dispositions générales

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que la teinte blanche pour les façades.

### 2 – Dispositions particulières

**- Toitures** : Les toitures présentant une ou plusieurs pentes apparentes doivent être en tuile de surface courbe, de teinte claire.

Sont admis

- les toitures plates à condition qu'elles satisfassent au premier alinéa du paragraphe 1 ci-dessus

- les dispositifs de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle et qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts

### **- Clôtures**

– Clôtures sur rue : elles seront constituées d'un dispositif à claire-voie (grilles, grillages...) surmontant ou non un mur. La hauteur des murs ne pourra excéder une hauteur de 1 mètre. Ils seront enduits, à l'exclusion des murs de pierre naturelle. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,60 mètre mesurés à compter du sol avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à l'opération.

– Clôtures sur limites séparatives : elles seront constituées d'une grille ou d'un grillage ou d'un mur d'une hauteur maximale de 1 mètre, surmonté ou non d'un système à claire-voie. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,6 mètre. Toutefois, elle pourra atteindre une hauteur maximale de 2 mètres sur une longueur maximale de 3 mètres pour une même limite séparative

- Dans le cas d'une opération d'ensemble, des dispositions différentes pourront être admises à condition que le permis d'aménager ou le règlement du lotissement ou le permis de construire du groupe d'habitation en fasse état.

### - Stockage des déchets

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

**- Locaux et installations techniques :** Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie, doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôture...) et/ou au paysage d'ensemble de l'opération.

**Stockage des déchets :** Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagères et de tri sélectif. Sa localisation sera déterminée en accord avec les services compétents et il devra s'intégrer dans les meilleures conditions au plan de masse et au paysage de l'opération.

3 - Les dispositions du paragraphe 2 ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

1 - Dans les lotissements et groupes d'habitation valant division à destination d'habitation de plus de 4 lots, il est exigé sur parties accessibles à l'ensemble des occupants de l'opération : 1 aire de stationnement par lot. Dans les groupes d'habitation sans division, il est exigé 1 emplacement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Ces emplacements collectifs de stationnement seront contigus à la chaussée et au plus proche des habitations

2 - Il est exigé en sus dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette du permis de construire

2.1 - Constructions à destination d'habitation autres que celles mentionnées au paragraphe.

2.2 :

- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée inférieure ou égale à 30m<sup>2</sup> : 0 aire de stationnement
- dans le cas d'une surface de plancher habitation créée supérieure à 30m<sup>2</sup> :
  - + pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 aires de stationnement
  - + par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 aire de stationnement

2.3 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat : 1 aire de stationnement par logement.

3 - Constructions à destination de bureaux ; une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'opération

4 - Constructions à destination de commerces : un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

5 - Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

6 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de

stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

### **ARTICLE AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble concernant un terrain de plus de 5000 m<sup>2</sup>, 5% au moins du terrain d'assiette de l'opération seront aménagés en espaces collectifs accessibles au moins à l'ensemble de l'opération et de nature à permettre la détente, le repos ou le jeu.

Dans le secteur AUc3, ce pourcentage minimal est fixé à 8%.

Les bassins de rétention des eaux de pluies à air libre devront être paysagés. Il sera réalisé un unique bassin par opération. Ils devront être utilisables pour la promenade et le repos ; leur profondeur ne pourra être supérieure à 0,60 mètres et la pente des rives ne pourra être supérieure à 15%. Ils pourront alors être assimilés aux espaces collectifs accessibles demandés ci-dessus.

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

Non réglementé.

# ZONE AU0

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative)

La zone AU0 est appelée à recevoir, à terme, l'extension de la ville. Elle sera ouverte à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.

Sont repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.

## **ARTICLE AU0 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article AU0 2.

- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble selon la légende, les défrichements et d'une manière générale, tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

## **ARTICLE AU0 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

S'appliquent en sus les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

## **ARTICLE AU0 3 A AU0 5**

Non réglementé.

## **ARTICLE AU0 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les ouvrages techniques pourront être implantés à l'alignement ou en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à 1 mètre.

## **ARTICLE AU0 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques pourront être implantés sur les limites séparatives ou à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

## **ARTICLES AU0 8 A AU0 13**

Non réglementé.

**ARTICLE AU0 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# ZONE A

## **Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative).

La zone A est destinée à l'exploitation agricole.

Elle comprend

- un secteur A dans lequel ne sont admis que les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif
- un secteur Ah, correspond aux sièges d'exploitation dans lesquels peuvent être admises certaines utilisations du sol en complément de l'activité agricole.
- un secteur Ah1, correspondant aux bâtiments du domaine de Cazaban dont il convient d'assurer la conversion pour en permettre la pérennité.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du ruisseau de Palajanel et de La Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des éléments naturels remarquables du paysage correspondant à des plantations de rives de ruisseaux ou de chemins.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

## **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

- Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.
- Dans les espaces boisés classés repérés au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les défrichements ainsi que tout changement d'affectation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création des boisements.

## **ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

A condition que les divers réseaux énoncés à l'article 4 permettent leur desserte en quantité suffisante.

- Tous secteurs

Les installations et constructions nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

- S'appliquent

- les dispositions du PPRif du massif de la Cavayère
- les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

- Secteur A

- Les constructions et installations, y compris les installations classées, à condition

qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à destination d'habitation à condition que, en sus, existe un lien de nécessité fonctionnelle avec l'exploitation agricole et qu'elles soient localisées à proximité immédiate des bâtiments techniques d'exploitation.

- Les piscines et les annexes à condition qu'elles soient localisées à proximité immédiate de l'habitation

- Secteur Ah

- Les bâtiments agricoles à condition qu'ils soient compatibles avec le voisinage des habitations des tiers à l'exploitation, lorsqu'elles existent

- L'aménagement des constructions existantes sans changement de destination ou avec changement de destination à des fins agricoles ou d'habitation ou d'annexes

- Les annexes nouvelles et les piscines à condition qu'elles soient localisés à proximité immédiate de l'habitation

- Secteur Ah1

- L'aménagement des bâtiments existants à destination :
  - + d'habitation à condition qu'il soit nécessaire au gardiennage et au logement des personnels affectés à l'établissement

- + d'hébergement hôtelier et saisonnier

- + de commerce

- + de service public ou d'intérêt collectif

- Les annexes nouvelles à condition que leur emprise au sol n'excède pas celle, démolie, de surfaces existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve que, en sus des conditions particulières ci-dessus, elles respectent les dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

### **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Est interdit tout accès nouveau sur la RD 42 ; pourra toutefois être admis la création d'un accès nouveau à condition qu'il remplace un accès existant en assurant une sécurité meilleure.

## **ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RE-SEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

Dans le secteur Ah1, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### 4 - Electricité

Toute construction nécessitant une desserte publique en électricité devra être raccordée au réseau public.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé

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

Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 42 au moins égale à 25 mètres.
- de l'alignement des autres voies publiques au moins égale à 6 mètres

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale

à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 ci-dessus à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Lorsque le terrain présente une pente, la hauteur est mesurée au pied de l'immeuble au point bas du terrain avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

- Secteur Ah1

La hauteur de constructions ne pourra excéder celle des constructions à aménager ou agrandir. La hauteur des annexes nouvelles ne pourra excéder 3 mètres.

- Autres secteurs

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne devra pas excéder 7 mètres ; celle des annexes nouvelles à l'habitation ne pourra excéder 3,5 mètres.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions et installations à destination agricole.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Sont interdits toutes imitations d'une architecture typique étrangère à la typologie locale, l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...) ainsi que la teinte blanche pour les façades.

### **- Constructions à destination d'habitation :**

- Toitures : les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile de surface courbe, de teinte claire. La pente n'excèdera pas 33%.

Sont admis les dispositifs de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle et qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts

- Façades : dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement d'une construction existante à des fins d'habitation, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec celles des bâtiments de même destination existants sur l'unité foncière. En particulier

- Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.

- Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment (ou sur les constructions à destination d'habitation existantes sur la même, unité foncière) et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux entrées de garages.

## **ARTICLE A 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques.

### *- Secteur Ah1*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre exigé d'aires de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

- Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche de surface de plancher définie ci-dessous, sur le terrain d'assiette de l'opération

- + Constructions à destination d'habitation : 1 emplacement par tranche de 75 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- + Constructions à destination de commerces : un emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- Pour les restaurants, il est exigé 1 emplacement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant

- + Hébergement hôtelier : un emplacement par chambre.

- Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, le nombre de place de stationnement sera fonction de la destination de la construction et des possibilités de sa fréquentation.

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

Les éléments naturels remarquables du paysage repérés au document graphique d'ensemble et soumis aux dispositions de l'article R.421-23° du code de l'urbanisme, devront être préservés. En cas d'impossibilité justifiée de préservation, ils devront être remplacés par des éléments plantés de même essence ou d'essences similaires adaptées au milieu et capables de répondre aux mêmes fonctions que les éléments naturels supprimés.

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

Non règlementé.

# ZONE N

**Caractère de la zone** (ce préambule n'a pas de valeur normative).

Les zones naturelles (et forestières) comprennent

- un secteur N couvrant des espaces à dominante naturelle et pouvant inclure des sols agricoles.
- un secteur Nh correspondant principalement à des terrains de taille limitée supportant des constructions sans lien avec l'exploitation agricole et pour lesquelles sont admises des évolutions limitées.
- Un secteur Ner destiné à recevoir des constructions et installations à des fins de production d'électricité à partir de l'énergie solaire.
- Un secteur Nm correspondant à la partie palajanaise du champ de manœuvres de Villemauray.

Une partie importante de la zone N est soumise aux dispositions du PPRif massif de la Cavayère.

Au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2), sont repérés selon la légende

- la zone inondable du ruisseau de La Fondure soumise aux dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.
- des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code l'urbanisme. Y sont notamment interdits les défrichements ; sont soumis à autorisation administrative préalable les coupes et abattages d'arbres sauf cas particuliers dont l'enlèvement d'arbres dangereux, des chablis (bois abattus dans la forêt par le vent) et des bois morts.
- des éléments naturels remarquables du paysage correspondant à des plantations de rives de ruisseaux.
- des sites archéologiques dans lesquels tous travaux, installations ou constructions sont soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises sous conditions particulières à l'article N 2.

## **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.**

A condition que les divers réseaux permettent leur desserte en quantité suffisante.

### 1 – Tous secteurs

Les constructions et installations nécessaires aux réseaux des services publics ou d'intérêt collectif

- S'appliquent

- les dispositions du PPRif du massif de la Cavayère
- les dispositions de la servitude I3 de part et d'autre de la canalisation de transport de gaz repérée au plan des servitude d'utilité publique

## 2 - Secteur Nh

- Les annexes nouvelles à l'habitation à condition que leur emprise au sol n'excède pas 50 m<sup>2</sup> et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- Les piscines à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation
- L'aménagement des constructions sans changement de destination
- L'aménagement des constructions avec changement de destination aux fins exclusives d'habitation, de locaux accessoires, de bureau et d'artisanat compatible avec le voisinage de l'habitation.
- L'agrandissement des constructions existantes, sans changement de destination, à condition qu'il n'excède pas 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher

## 3 – Secteur Ner

Les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie solaire.

## 4 – Secteur Nm

Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux activités de la Défense Nationale.

- Dans la zone inondable repérée au document graphique d'ensemble (pièce n° 4.2) selon la légende, les occupations et utilisations du sol admises sous réserve que, en sus des conditions particulières ci-dessus, elles respectent les dispositions du PPR inondation approuvé par arrêté préfectoral du 24 février 2004.

## **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. La largeur des accès ne pourra être inférieure à 3,5 mètres.

Est interdit tout accès nouveau sur la RD 42.

## **ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### 1 - Eau

Toute construction qui nécessite une desserte en eau potable pour l'alimentation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable, à défaut posséder une desserte autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### 2 - Assainissement

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les eaux usées doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur.

### 3 - Eaux pluviales

Les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent en garantir l'écoulement dans le réseau collectant ces eaux.

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention, l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collectant ces eaux.

### 4 - Electricité

Toute construction nécessitant une desserte publique en électricité devra être raccordée au réseau public.

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance

- de l'axe de l'A 61 au moins égale à 100 mètres
- de l'axe des autres voies au moins égale à 15 mètres.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance inférieure à celles énoncées ci-dessus, pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant, ni ne nuisent à la sécurité.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

Les constructions doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 m.

Les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées à une distance des limites séparatives inférieure à celle énoncée ci-dessus, peuvent être autorisés sans tenir compte du paragraphe 1 à condition que cela ne diminue pas le retrait existant.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit (ou au point haut de l'acrotère) , à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou d'exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit celle du bâtiment à agrandir si elle est supérieure à 6,5 mètres
- soit 6,5 m

La hauteur des annexes ne pourra excéder 3 mètres.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Les aménagements, agrandissements, surélévations d'immeubles existants devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les formes, dimensions et le rythme des ouvertures...

### **- Constructions à destination d'habitation :**

- Toitures : les toitures présentant une pente apparente doivent être en tuile de surface courbe, de teinte claire. La pente n'excèdera pas 33%.

Sont admis les dispositifs de production d'électricité à partir de l'énergie radiative du soleil, à condition qu'ils soient intégrés à la couverture ou en surimposition dans un plan parallèle et qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas, abris de jardins et couvertures de piscines dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts

- Façades : dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement d'une construction existante à des fins d'habitation, l'architecture du bâtiment devra être compatible avec celles des bâtiments de même destination existants sur l'unité foncière. En particulier

- Les baies anciennes seront maintenues ou rétablies dans leurs formes et proportions initiales.
- Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment (ou sur les constructions à destination d'habitation existantes sur la même, unité foncière) et s'insérer dans l'ordonnancement aux baies anciennes. Dans le cas d'agrandissement d'un bâtiment existant ou en l'absence de référence à des baies existantes, les baies des fenêtres seront à dominante verticale, hormis pour les jours et baies de combles. Lorsque le bâtiment existant présente un ordonnancement de baies régulier, les baies nouvelles devront être axées par rapport aux autres baies. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux entrées de garages.

**- Pour toutes les constructions**, la teinte blanche est interdite pour les façades

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE N 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de circulation.

## **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

- Secteur Ner : les constructions et installations admises devront permettre la préservation ou le développement d'une végétation d'essences locales compatibles avec l'exploitation du site.
- Autres secteurs : Non réglementé.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ANNEXE LEXIQUE

Accès	Linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche), ou de l'espace (servitude de passage, bande de terrain) par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain depuis la voie de desserte.
Acrotère	Bandeau périphérique qui entoure une toiture.
Affouillement des sols	Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure ou égale à 100 m, et que sa profondeur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Alignement	Détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Dans le cas de voie privée, limite séparative entre l'espace commun (voie, chemin piéton...) et le terrain d'usage privatif.
Annexes	Constructions, telles qu'un garage, un appentis, une serre, un abri de jardin, etc... non attenante à une habitation et implantée à proximité immédiate de la construction principale, à l'exclusion de tous locaux pouvant être occupés à titre d'habitation ou d'occupation permanente.
Caravane	Véhicule terrestre habitable destiné à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou d'être déplacé par traction, et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (C. urb., art. R. 111-37).
Clôture	Tout ce qui permet d'obstruer le passage et d'enclorre un espace.
Emprise d'une voie	L'emprise d'une voie est délimitée par le (ou les) alignement(s). Elle se compose de la chaussée (partie utilisée pour la circulation) et de ses annexes (stationnement des véhicules automobiles le long de la voie, accotements, trottoirs, fossés, talus).
Emprise publique	Tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique (voie ferrée,...), ne donnant pas accès directement aux propriétés riveraines mais pouvant nécessiter un certain ordonnancement dans l'implantation des constructions.
Entrepôt	Local d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux, et de façon plus générale tout local recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers (logistique..). La réserve d'un commerce échappe à cette définition.
Exhaussement de sol	Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation dès lors que sa superficie est supérieure à 100 m et que sa hauteur excède 2 m (C. urb., art. R. 421-19 et s.).
Faîtage	Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.
Habitation légère de loisirs	Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (C. urb., R.111-31).
Limite séparative	Limite entre l'unité foncière du projet et une propriété privée qui lui est contiguë.
Local accessoire	Local contigu ou situés dans la construction principale (combles, garages, pièces de faible dimension) mais qui, dans les faits, n'ont pas la même destination que le bâtiment principal et ne représentent pas plus du tiers de la surface de plancher totale.
Mur pignon	Mur qui limite une construction sur ses faces latérales et dont le sommet supporte la panne faîtière.
Nuisance	Tout facteur à caractère permanent, continu ou discontinu, qui constitue une gêne, un danger immédiat ou différé, une entrave, un préjudice immédiat ou différé pour la santé d'un organisme, l'environnement ou le fonctionnement d'un système (nuisance olfactive, visuelle, auditive, encombrement, promiscuité...) et qui rendent la vie malsaine ou pénible. (Source ADEME) <i>L'appréciation du caractère d'incompatibilité avec le voisinage de l'habitation appartient à la l'autorité qui délivre l'autorisation d'urbanisme, comme en matière d'application de l'article L. 111-2</i>
Opérations d'aménagement d'ensemble	Opération qui tend à organiser un secteur urbain dont l'importance nécessite la création de nouveaux équipements collectifs (y compris le stationnement) pour satisfaire les besoins des constructions nouvelles attendues dans le périmètre déterminé.
Sablière	Poutre placée horizontalement sur le sommet d'un mur, en partie basse d'un versant unique de toit et sur laquelle repose le reste de la charpente. A défaut de poutre, sommet du mur supportant la charpente.

Terrain d'assiette	Parcelle ou ensemble de parcelles objet de la demande d'autorisation administrative.
Terrasse	Espace minéral entre un bâtiment et le jardin.
Unité foncière	Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision, ou pour lesquelles ceux-ci sont titrés.
Voie	Desserte de plusieurs propriétés comportant les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules (même impasse), quel que soit le mode de propriété ou de jouissance (voie publique, voie privée en équipement commun, en copropriété ou servitude ...)