

## **ZONE UA (Secteurs UAa, UAb, UAc, UAd)**

La zone UA correspond au centre villageois ancien dont il a conservé l'essentiel des caractéristiques urbaines et auquel sont adjointes des extensions plus récentes présentant une ou plusieurs similitudes. Elle est en grande partie couverte par une ZPPAUP.

Elle comprend :

- Un secteur UA dans lequel les constructions implantées à l'alignement (sauf exceptions) ne pourront excéder une hauteur de 6,5 mètres.
- Un secteur UAa dans lequel les constructions implantées à l'alignement (sauf exceptions) pourront atteindre une hauteur au plus équivalente à la distance entre les deux alignements opposés sans pouvoir dépasser 9 mètres.
- Un secteur UAb dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder 9 mètres.
- Un secteur UAc dans lequel les constructions implantées à l'alignement des voies ne pourront excéder 9 mètres.
- Un secteur UAd dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder une hauteur de 6,5 mètres.

### **Dispositions générales**

- 1 - Au document graphique du présent règlement sont repérées selon la légende.
  - 1.1. De part et d'autre de la RD 632, de la RD 24 (rue des écoles) de la RD 42 (rue du 11 novembre 1918, rue du Dr Armaing), avenue de Lingfield, rue de fauvelles, avenue des Martinets et Boulevard des Capelles, voies classées bruyantes par arrêté préfectoral du 26 juillet 2000, une bande à l'intérieure de laquelle les constructions nouvelles à usage d'habitation, d'enseignement, de santé ou d'action sociale doivent respecter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs des infrastructures terrestres conforme aux textes en vigueur.
  - 1.2. La zone inondable du Touch soumise à des prescriptions particulières.
- 2 - Dans les sites archéologiques repérés au document graphique du présent règlement, tous travaux, installations ou constructions seront soumis à la consultation préalable du Service Régional de l'Archéologie.
- 3 - L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14.

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

- 1 - Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole.
- 2 - Les installations classées soumises à autorisation.
- 3 - Les carrières.
- 4 - Le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation préalable
- 5 - Les terrains de camping ou de caravaning.

- 6 - Les installations et travaux divers à l'exception des aires de jeux, de sports et de stationnement de véhicules ouvertes au public.
- 7 - Les défrichements dans les espaces boisés classés mentionnés au document graphique.
- 8 - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU sont interdits les sous-sols ainsi que les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article UA 2.

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

- 1 - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne provoquent pas de nuisances aux habitations implantées sur les terrains limitrophes.
- 3 - Dans la zone inondable du Touch repérée au document graphique selon la légende et intégrée dans les annexes du PLU en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus , sont autorisées sous condition :

### 3.1. En aléa fort :

- a) L'agrandissement de constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition que :
  - il n'excède pas une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup>
  - il soit situé au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> de SHON
- b) L'agrandissement des constructions à usage d'activités, existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :
  - il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U., sans pouvoir dépasser 33% de la superficie du terrain
  - il soit situé au-dessus des PHEC et dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> de SHON
- c) L'agrandissement des établissements recevant du public, des établissements sensibles (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...), des centres de secours (pompiers, gendarmerie...) et des constructions à usage d'hébergement hôtelier ou d'activités touristiques (hôtels, gîtes...), à condition que :
  - il n'entraîne pas une augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement de ces établissements
  - il n'excède pas 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent P.L.U.
  - il soit situé au-dessus des PHEC.
- d) Les annexes à l'habitation à condition que :
  - l'emprise au sol n'excède pas 20 m<sup>2</sup>
  - elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant
  - les équipements et matériels sensibles à l'eau soient situés au-dessus des PHEC

- e) La surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas création de logement nouveau ni augmentation de la capacité d'accueil ou d'hébergement.
- f) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements sensibles recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...) à condition que :
  - il n'y ait pas création de logement supplémentaire
  - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC
- g) Les changements de destination des constructions existantes, à condition que :
  - il n'y ait pas création d'établissements sensibles
  - pour les constructions à usage d'habitation, le plancher bas soit situé au dessus des PHEC
  - pour les constructions à usage de bureau, de service, de commerce, d'artisanat, le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, la reconstruction sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge dont la surface est compatible avec son occupation sans pouvoir être inférieure à 20 m<sup>2</sup> de SHON
  - pour les établissements recevant du public, le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, le changement de destination sera possible si est situé au-dessus des PHEC un niveau refuge dont la surface devra être compatible avec son occupation
- h) Les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :
  - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, sauf impossibilité fonctionnelle justifiée
  - elles n'aggravent pas les risques
- i) Les abris de jardin à condition qu'ils n'excèdent pas 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- j) Les piscines à condition qu'elles soient balisées.
- k) Les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles.
- l) les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- m) les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative.
- n) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.
- o) Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.

### 3.2. En aléa faible ou moyen

- a) Les constructions et installations nouvelles autres que celles interdites aux paragraphes 1 à 8 de l'article UA 1 ci-dessus ainsi que les établissements sensibles, à condition que le plancher bas soit situé au dessus des PHEC.
- b) Les agrandissements et changements d'affectation pour des destinations autres que les établissements sensibles et celles interdites aux paragraphe 1 à 8 de l'article UA 1 ci-dessus, à condition que le plancher bas soit situé—au dessus des PHEC. En cas d'impossibilité fonctionnelle, l'extension sera possible si situé au-dessus des PHEC un niveau refuge d'au moins 20 m<sup>2</sup> de SHON.

- c) Les annexes nouvelles à l'habitation ou agrandissements d'annexes existantes à condition qu'elles soient situées dans l'ombre hydraulique du bâtiment existant et que les équipements et matériels sensibles soient situés-au dessus des PHEC.
- d) Les agrandissements d'établissements recevant du public en permanence (enseignement, soins, santé...), les centres de secours (pompiers, gendarmerie...) et les constructions à usage d'activités touristiques à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC.
- e) La reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation, à l'exclusion des établissements sensibles recevant du public (hôpitaux, crèches, maisons de retraite, école...) à condition que le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC.
- f) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.
- g) Les constructions et installations nécessaires aux aires de jeux et de sports existantes à la date d'approbation du présent P.L.U., à condition que :
  - le plancher bas soit situé au-dessus des PHEC, sauf impossibilité fonctionnelle justifiée
  - elles n'aggravent pas les risques
- h) Les aires de stationnement à condition que des précautions soient prises afin que les véhicules stationnés ne constituent pas des embâcles
- i) Les clôtures à condition qu'elles soient hydrauliquement transparentes.
- j) Les travaux d'infrastructures et ouvrages techniques de services publics sous réserve d'impératifs techniques et à condition qu'ils n'aggravent pas le risque de façon significative
- k) Les piscines à condition qu'elles soient balisées
- l) Les équipements liés au cours d'eau sous réserve que les éléments vulnérables ou sensibles soient mis hors d'eau.
- m) Les aires de jeux et de sports à condition qu'elles n'aggravent pas les risques.

### **ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1- Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir. La largeur de tout accès doit être de 3m minimum pour 1 construction à usage d'habitat ou d'activités et de 4m minimum pour 2 à 3 constructions à usage d'habitat ou d'activités.

#### **2 - Voies existantes et nouvelles**

Le présent alinéa s'applique aux chemins ou passages permettant la desserte automobile d'une opération comprenant au moins trois constructions à usage d'habitat ou d'activités.

2.1. Les caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, ainsi qu'à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et l'enlèvement des ordures ménagères.

2.2. Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules, notamment ceux assurant la lutte contre l'incendie, la protection civile et la collecte des ordures ménagères puissent tourner.

Il pourra être exigé qu'elles soient prolongées jusqu'à une voie existante ou jusqu'en limite de l'unité foncière afin de permettre une intégration adaptée et fonctionnelle de l'opération à l'agglomération ou une structuration progressive du quartier.

### **3 - Pistes cyclables et cheminements piétonniers**

La réalisation de pistes cyclables et de chemins piétonniers pourra être exigée pour permettre soit la création de liaisons nouvelles ou la continuation de liaisons existantes, soit la desserte d'équipements collectifs.

## **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1 - Eau**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité 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.

Les effluents provenant de certaines activités (garages automobiles, stations de lavage,...) doivent faire l'objet d'un prétraitement adapté.

### **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 sur son terrain les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur.

### **4 - Électricité – Téléphone et assimilés**

Les réseaux et branchements seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

Dans les lotissements et ensembles d'habitation, la réalisation en souterrain est obligatoire.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

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

### **1 - Zone UA, secteurs UAa et UAc :**

1.1. Toute construction nouvelle devra, pour tous ses niveaux, être implantée à l'alignement des voies.

- 1.2. Des implantations autres que celles prévues au paragraphe 1.1 ci-dessus pourront être admises :
- pour les aménagements et extensions de constructions existantes, à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant ni ne nuisent à la sécurité ou à l'exécution de travaux publics ;
  - pour les constructions édifiées en angle de rue ;
  - pour les constructions édifiées à l'arrière d'une construction existante ou créée, implantée à l'alignement ou en recul de l'alignement.
  - pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective

## **2 - Secteur UAb et UAd :**

Les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement.

## **3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être implantées à une distance de la limite d'emprise**

- a) Des routes départementales et des voies communales ci-après au moins égale à 3 mètres :
- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| - RD 632 (avenue des Pyrénées) | - RD 24 (rue des écoles)  |
| - Bd des Capelles              | - Avenue des martinets    |
| - Avenue de Lingfield          | - Rue des fauvettes-      |
| - Rue Peyrolières              | - Rue du 11 novembre 1918 |
- b) Des autres voies au moins égale à 1 mètre.

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

### **1 - Zone UA et secteurs UAa et UAc :**

1.1. Dans une profondeur de 15 m mesurés à compter de l'alignement de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées, pour tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

- a) Une implantation sur une seule limite séparative pourra être admise :
- lorsque le bâtiment implanté sur la parcelle contiguë est en retrait de la limite séparative ;
  - lorsque la parcelle a une largeur de façade sur rue supérieure à 15 mètres ; la construction devra alors être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- b) Des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :
- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant
  - lorsque le projet intéresse une parcelle d'angle
  - pour les annexes à l'habitation.

1.2. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement :

- a) Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à la demi hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.
- b) La construction en limites séparatives n'est admise que pour les annexes et à condition que :
- la longueur cumulée des bâtiments annexes mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite, ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière
  - le mur pignon n'excède pas la hauteur 4 mètres mesurés au faîtage
  - la façade sous sablière n'excède pas les hauteurs 2,5 mètres mesurée sous la sablière et 4 mètres. mesurée au faîtage

c) Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas:

- pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

## **2 - Secteur UAb et UAd :**

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, elles devront être écartées des limites matérialisant le secteur UAb d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **3 - Tous secteurs**

Les piscines enterrées non couvertes doivent être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à 1 mètre.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

- 1 - La hauteur des constructions est mesurée sous la sablière, à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.
- 2 - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
  - Secteurs UA et UAd: 6,5 mètres
  - Secteurs UAb et UAc : 9 mètres
- 3- Dans le secteur UAa, la hauteur des constructions doit être au plus égale à la distance comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment à l'alignement opposé sans pouvoir excéder 9 mètres.

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1 - Terrains situés à l'intérieur du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

Il sera fait application du règlement de la Z.P.P.A.U.P.

### **2 - Terrains situés hors du périmètre de la Z.P.P.A.U.P. (cf annexe 5.8) :**

#### **2.1. Dispositions générales :**

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

## 2.2. Toitures :

- a) Elles doivent être en tuile de surface courbe. La pente des couvertures sera comprise entre 30 et 35%.
- b) Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante à la date d'approbation du présent P.L.U. ou du remplacement de la couverture existante, il pourra être utilisé le même matériau que celui de la couverture de la construction existante.
- c) Les toitures-terrasses pourront être admises si elles font partie intégrante du parti architectural conçu et s'intègrent au bâti existant
- d) Des dispositions différentes pourront être admises :
  - pour les équipements collectifs
  - pour les locaux réservés au stockage des containers d'ordures ménagères et de collecte sélective
  - pour les vérandas
  - en cas de toitures intégrant un chauffage solaire
  - lorsque le projet architectural demeure compatible avec le caractère des lieux avoisinants

## 2.3. Clôtures

Les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP.

### **3 – Locaux et installations techniques**

Dans les opérations d'ensemble, les projets de construction et d'aménagement, les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards...) nécessaires au fonctionnements 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.

### **4 - Déchets**

Dans les opérations d'ensemble et dans les immeubles collectifs à usage dominant d'habitation, un local sera réservé au stockage des containers d'ordures ménagère 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.

## **ARTICLES UA 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules nécessaires aux constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

Cet article concerne :

- les constructions nouvelles
- les extensions de construction à usage d'habitation avec création de logement
- les changements de destination des constructions.

### **1 - Zone UA, secteurs UAa et UAc :**

- 1.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.  
Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
- 1.2. Bureaux et services : 1 place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de SHON.

1.3. Commerces :

- a) de 50 à 100 m<sup>2</sup> de surface affectée à la vente : 1 place de stationnement.
- b) de plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.

## **2 - Secteur UAb et UAd :**

- 2.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.  
Logements à usage locatif aidés par l'Etat : 1 place de stationnement par logement.
  - 2.2. Bureaux et services : au moins 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.
  - 2.3. Commerces : 1 place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente.  
Ces chiffres pourront être modulés selon le type de commerce, le lieu d'implantation, la fréquentation prévisible.
  - 2.4. Équipements publics : le nombre de places est fixé selon la nature et le fonctionnement de l'équipement.
- 3 - La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle concernant les établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- 4 - En cas d'impossibilité technique ou architecturale, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

### **1 - Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés mentionnés au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **2 - Plantation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement non couvertes seront plantées à raison d'un arbre de haute tige par 4 emplacements.

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

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.