

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

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.
- Un secteur UAe dans lequel les constructions implantées à l'alignement ou en retrait ne pourront excéder une hauteur de 9 mètres, en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation.

### **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** - Sur l'ensemble de la zone, en application de l'article L.151-15. du Code de l'Urbanisme, les opérations d'habitat y compris les opérations d'ensemble (définies à l'article L.300.1 du CU) supérieures ou égales à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées sous condition de réaliser :
  - un minimum de 30 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les secteurs situés à moins de 400 mètres d'un axe desservi par un transport en commun,

- un minimum de 20 % de logements locatifs conventionnés, bénéficiant d'un financement aidé par l'État dans les autres secteurs.  
Toutefois dans les deux cas de figure, une partie du logement social exigé ci-dessus pourra être dédiée à du logement en accession sociale à la propriété.
- 2** - L'extension et l'aménagement des installations classées existantes à condition qu'ils restent compatibles avec les milieux environnants.
- 3** - Les constructions nouvelles et changements de destination à usage autre que l'habitat et sous réserve de respect de l'article 1, à condition qu'ils ne créent pas de nuisances pour les habitations situées à proximité.
- 4 - Dans la zone inondable du Touch** : À l'intérieur du périmètre du Plan de Prévention des Risques Inondation du Touch, les occupations et utilisations du sol autorisées seront soumises aux prescriptions énoncées et annexées au présent PLU.
- 5** - En secteur UAe, les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve d'être compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation intégrée au PLU, et conformes au document graphique du règlement.  
Le bâti patrimonial et le parc boisé existants, identifiés comme éléments du paysage et immeuble bâti à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, devront faire l'objet d'une conservation et d'une mise en valeur, en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation et le document graphique du règlement.

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

### **1 - Accès**

- 1.1. En tous points, sauf portail d'entrée, tout accès et toute voie de desserte ne pourra être inférieure à 4 mètres de chaussée et sera libre de tout obstacle. Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies ouvertes à la circulation générale dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de protections civile, de brancardage et de collecte des ordures ménagères.  
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces 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.
- 1.2. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur l'une de ces voies qui constituerait un risque pour la circulation peut être refusé.
- 1.3. Toute opération doit comporter le minimum d'accès sur les voies publiques et les nouveaux accès créés depuis les voies publiques devront être regroupés au mieux.

### **2 - Voirie nouvelle ou existante publique ou privée**

- 2.1. Les dimensions, formes et caractéristiques de toutes voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.  
Les voies privées desservant 2 logements ou moins ne sont pas soumises aux dimensionnements fixés à l'alinéa 2.2. ci-dessous.
- 2.2. Les voies nouvelles publiques ou privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 8 mètres et de chaussée de 4 mètres pour les voies à sens unique. Pour les voies à double sens de circulation, la largeur minimum est de 10 mètres pour la plate-forme et de 5 mètres pour la chaussée.

2.3. Les voies en impasse sont autorisées si un dispositif de retournement est aménagé dans leur partie terminale. Ce dernier doit être compatible avec les règles de sécurité (défense contre l'incendie et protection civile) et doit permettre, lorsqu'ils doivent y accéder, aux véhicules de collecte des ordures ménagères d'opérer un demi-tour (Confère dispositions de l'annexe 5.1.4).

Il pourra être exigé que les voies en impasse 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.

2.4. Des dispositions différentes peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent dans le cadre du plan de masse,
  - à une meilleure conception de l'espace urbain traditionnel, ou dans un souci d'améliorer la sécurité des usagers,
  - à un traitement original de l'espace.
- Exigées, si la voie remplit d'autres fonctions que la desserte directe des habitations (voie structurant la zone, voie destinée à recevoir les transports en commun, voie assurant des liaisons entre quartiers...).

2.5. Tout projet d'aménagement de voie nouvelle devra garantir le confort des déplacements à pied ou à vélo dans des conditions de sécurité satisfaisantes pour tous les modes de déplacements.

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

Au-delà de l'alinéa 2.5. du chapitre précédent, la réalisation de pistes cyclables et de cheminements piétonniers pourra être exigée pour permettre la création de liaisons nouvelles, la continuation de liaisons existantes ou 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.

## **5 - Collecte des déchets urbains**

Il pourra être exigé que les occupations et utilisations du sol prévoient les aménagements nécessaires à la collecte des déchets en containers normalisés, accessibles directement de la voie. Les conditions pour leur réalisation et leur aménagement seront conformes aux dispositions de l'annexe n° 5-1-4.

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

Néant

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

Les dispositions suivantes s'appliquent aux voies publiques et privées, aux emprises publiques, existantes et futures.

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que : porte à faux, balcons, loggias, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires...), sont admis avec une saillie maximale de 1 mètre compté à partir du nu de la façade.

### **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,
- pour les annexes à l'habitation.

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

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

### **3 - Secteur UAe :**

- Toute construction devra être implantée :
  - à au moins 3 mètres de la limite d'emprise des voies structurantes : rue des Fauvettes, avenue des Martinets et rue Maubec ?
  - à l'alignement ou en retrait de la limite d'emprise des autres voies.

### **4 - Les piscines devront être implantées à une distance de la limite d'emprise**

a) au moins égale à 3 mètres des routes départementales et des voies communales ci-après :

- |                                |                           |
|--------------------------------|---------------------------|
| - 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) au moins égale à 1 mètre des autres voies.

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

Dans les marges de retrait, les éléments architecturaux tels que porte à faux, auvents, emmarchements, bandeaux, corniches, débords de toit, dispositifs domestiques nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que capteurs solaires....) sont admis avec une saillie maximale de 0,60 mètre compté à partir du nu de la façade.  
Cette disposition ne s'applique pas aux balcons, loggias et terrasses.

La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux.

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

1.1. Dans une profondeur de 15 mètres 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.
  - Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative. Toutefois dans le cas où la topographie du secteur ne permettrait pas le passage des engins lourds d'entretien du fossé (type épareuse) une distance minimale de 1,5 mètre de retrait de la crête du fossé pourra être autorisée, avec obligatoirement la création d'un accès par portillon ou tout autre système assimilé.
- 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.
  - Dans le cas d'une construction déjà existante en limite séparative sur le terrain limitrophe, l'adossement à cette dernière sera privilégié.
  - 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 ou 2,80 mètres sur acrotère.
  - Lorsqu'un fossé se situe sur la limite séparative, les constructions devront être implantées à 4 mètres de la limite séparative.
  - Sur la limite séparative et en cas de toit en pente, est admis uniquement le mur pignon (à double pente) ou le mur de façade sous sablière.
- 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, UAd et UAe :**

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 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, excepté en zone inondable des secteurs UAb et UAd où l'emprise au sol est fixée à 0,6.

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

- 1** - La hauteur des constructions est définie à partir du sol naturel avant travaux, jusqu'au niveau inférieur de la sablière ou, à défaut sur l'acrotère (si toiture terrasse). Sur les terrains en déclivité, la hauteur telle que définie ci-dessus, ne peut dépasser en tout point la limite de hauteur prescrite.
- 2** - 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.
- 3** - La hauteur des constructions ne pourra pas excéder :
  - Secteurs UA et UAd : 6,5 mètres
  - Secteurs UAb et UAc : 9 mètres
- 4** - En Secteur UAe, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres. Toutefois dans le secteur identifié dans le document graphique réglementaire par une légende spécifique, les constructions pourront dépasser cette hauteur dans la limite de 20 % si elles font preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale ou sont à énergie positive (conformément aux articles L151-28 et L151-29 de l'urbanisme). Les constructions seront réalisées avec un épannelage des niveaux en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation.
- 5** - 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 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ou si l'aspect extérieur des bâtiments, ouvrages, exhaussements ou affouillements à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 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 PLU 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. Dans le cas de constructions d'annexes à l'habitation en limite séparative, les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont inaccessibles.
- 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

Dispositions générales :

- Les clôtures sont soumises aux dispositions du règlement de la ZPPAUP.
- Les clôtures doivent être conformes au Plan de Prévention des Risques inondation du Touch annexé au présent PLU.

## **3 - Locaux et installations techniques**

L'implantation d'ouvrages tels que : antennes, pylônes, paraboles, paratonnerres, ... (à l'exception des ouvrages publics d'infrastructure et de superstructure) doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leurs formes, leurs couleurs et leurs dispositions et être le moins visible possible depuis l'espace public.

Dans les opérations 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.

## **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 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.

## **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 et l'aménagement des constructions existantes.

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

1.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

1.2. Commerces et bureaux :

a) De 50 à 100 m<sup>2</sup> de surface affectée aux bureaux ou à la vente : 1 place de stationnement.

b) De plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente ou de bureau : 1 emplacement par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente ou au bureau.

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

2.1. Habitations : 2 places de stationnement par logement.

Logements à usage locatif aidés par l'État : 1 place de stationnement par logement.

En secteur UAe et pour les opérations d'habitat en collectif d'un niveau égal ou supérieur à R+2, il sera exigé 50 % au moins des stationnements en sous-sol.

Les stationnements en aérien doivent pouvoir être mutualisés avec les équipements prévus dans l'OAP. Ils seront ainsi en priorité annexés à la voirie. Dans le cas où des places de stationnement en aérien ne sont pas annexées à la voirie, celles-ci seront aménagées de façon à être perméables.

2.2. Bureaux et services : au moins 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface plancher.

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 L151-33 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 L113-1 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. Les essences locales et économes en eau seront privilégiées, le système racinaire ne devra pas créer des dommages aux voies à terme.

## **3 - Espaces verts à créer et éléments du paysage à protéger, en secteur UAe :**

En secteur UAe, dans le cadre de l'opération d'ensemble, les espaces vert collectifs doivent être aménagés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement.

En outre, et par application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les espaces boisés identifiés dans le document graphique réglementaire, constituent des éléments du paysage à protéger et à mettre en valeur.

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

Sans objet.