

# PLU DE CABESTANY : LE REGLEMENT PAR ZONE

- 1- Zone UA
- 2- Zone UB
- 3- Zone 1UC
- 4- Zone 2UC
- 5- Zone 3UC
- 6- Zone 1UD
- 7- Zone 1UE
- 8- Zone 1UF
- 9- Zone 1UG
- 10- Zone 1UH
- 11- Zone 0AU
- 12- Zone 1AU
- 13- Zone 3AU
- 14- Zone 4AU
- 15- Zone 6AU
- 16- Zone 12AU
- 17- Zone 14AU
- 18- Zone 15AU
- 19- Zone A
- 20- Zone N

# **CHAPITRE I**

## **ZONE UA: ZONE D'HABITAT DENSE CENTRE ANCIEN**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit du centre ancien dont le caractère architectural est affirmé, à vocation d'habitat, de services et d'activités commerciales édifiées de manière générale en ordre continu, et dont il convient de préserver les caractéristiques architecturales et les formes urbaines.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL** **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone UA, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites et notamment :

Les constructions à usage industriel,

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ou artisanaux autres que celles admises au § 2 de l'article UA 1,

Les installations classées soumises à autorisation sauf celles indiquées au § 2 de l'article UA 1,

Les constructions à usage d'entrepôts industriels,

Les lotissements,

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes.

la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes.

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

#### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

d'habitation,

de commerce et d'artisanat,

de bureaux et de services,

de stationnement,

hôtelier,

d'équipements collectifs.

#### **Ainsi que :**

les aires de stationnement,

les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

les aires de jeux et de sport.



## **2. Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions**

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ou artisanaux, à la condition qu'elles soient rendues nécessaires par la présence d'activités artisanales ou commerciales existantes dans la zone et que les conditions de desserte par les véhicules de livraison soient adaptées. L'extension ou l'aménagement des constructions à usage agricole, à condition qu'elles ne présentent pas de risque grave pour les personnes et les biens et que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et ne portent pas atteinte au site.

La création d'installations classées à condition :

a) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier, et qu'elles n'entraînent pas une aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

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

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

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

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de prétraitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseaux séparatifs).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain (densification, démolition reconstruction) d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux qui seront intégrés à l'opération.

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

Les constructions d'habitation doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou en limite séparative de propriété pour les voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement ou de la marge de recul, peut être autorisée pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin.

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autres) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie.

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

Les constructions d'habitation doivent être implantées en ordre continu, d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être imposées, dans ces cas la distance horizontale de tout point d'une façade ne joignant pas la limite séparative au point le plus proche de cette limite doit alors être au moins égale au tiers de la différence de niveau entre ces deux points ( $L > H/3$ ) sans pouvoir être inférieure à TROIS METRES (3 m) minimum TROIS METRES :

- Lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant situé sur une parcelle de terrain contiguë.
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- Lorsque le terrain voisin n'est pas construit ou qu'il existe sur celui-ci une construction ne joignant pas la limite séparative,
- Lorsqu'un immeuble situé sur une parcelle contiguë, présente des baies éclairantes situées en vis à vis du projet.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum pourront être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture.

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées en fond de parcelle sur les « espaces de vie », à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

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

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de QUARANTE CINQ DEGRES (45 °) au-dessus du plan horizontal avec un minimum de TROIS METRES CINQUANTE (3,50 m).

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

Non réglementé.

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

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée selon un axe vertical en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage.

### **Hauteur absolue**

La hauteur de toute construction ne peut excéder DIX METRES CINQUANTE (10,50 m) exception faite des ouvrages techniques publics.

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

### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

### **2. Façades**

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché (mortiers de chaux naturelle finement talochés). Toute autre texture est à proscrire, sauf la réalisation d'enduits particuliers réalisés à l'identique (aspect- d'origine) toutefois, on veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel des façades existantes (arases cayroux, maçonneries de pierres, inclusions et décors de galets), notamment en cas de réalisation d'ouvertures.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, fausse pierre du Gard, matériaux de placage ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible aux Service Urbanisme de la Ville. La couleur blanche, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins, être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins, être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

### **3. Couvertures**

Les toits sont couverts en tuile canal de teinte rouge.

Les toitures seront refaites ou créées (en cas d'extension du bâti) à l'identique de l'existant :

- Si la toiture est en tuiles maçonnées, en cas de travaux elle le demeurera
- Si la toiture est en tuiles mécaniques, en cas de travaux ce type de tuiles pourra être utilisé

Leurs pentes sont de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas dépasser la hauteur fixée à l'article UA10.

#### **4. Terrasses**

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti ; les saillies de toiture en façade sur rue doivent être conservées dans le cas d'aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une fonction d'articulation ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas DIX POUR CENT (10 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle.

#### **5. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

Les nouvelles ouvertures doivent être obligatoirement à tendance verticale

Pour les menuiseries opter pour une restauration du volet originel et une mise en peinture dans des tons en adéquation avec la pierre et le cayrou.

La ferronnerie existante doit être conservée dans les tons rouille (corten)

#### **6. Clôtures**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.

Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 - "Façades",

Les murs de clôture seront constitués comme suit:

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite

#### **A – CLOTURES SUR VOIES**

##### **Façade avant de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

##### **Façade arrière de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.
- . des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)
- . Les annexes si elles existent font partie intégrante de ce tiers.

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

## **B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES**

### **Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)
- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.
- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

### **Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

## **7. Antennes et paraboles**

Une seule antenne de télévision est autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantées obligatoirement sur le toit et de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

## **8. Déchets Ménagers**

En cas de construction nouvelle, de réhabilitation ou de changement d'affectation d'une construction existante un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir les contenants d'ordures ménagères de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

## **9. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture  
S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

## **10. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faîtage est de 3m
  - éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si sa hauteur excède 12 m.
- Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, distant de TROIS CENTS METRES (300 m) maximum, pour les places de stationnement nécessaires,

- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 332.6.1 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions de logements locatifs acquis, et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat destinés aux personnes défavorisées, mentionné à l'article 1 de la loi n° 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée.

Les dispositions de l'article UA 12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination et aux extensions de bâtiments.

### **2. Il doit être aménagé :**

a) **Pour les constructions à usage d'habitation** : une place de stationnement ou de garage par logement

b) **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services et équipements publics** : une place de stationnement ou de garage pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

c) **Pour les restaurants** : une place de stationnement ou de garage pour DIX METRES CARRES (10 m<sup>2</sup>) de surface de salle de restaurant ou de terrasse.

d) **Pour les hôtels** : une place de stationnement ou de garage par chambre d'hôtel. Dans le cas d'hôtels - restaurants, le nombre de places à aménager est décompté comme en matière d'hôtels.

e) **Pour les constructions à usage commercial** : une place de stationnement ou de garage pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente. En outre, les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle. La transformation d'une habitation individuelle en plusieurs logements distincts ne pourra être autorisée que si sont prévus sur l'emprise foncière de l'opération les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble de la construction.

Au-delà de deux logements dans une même construction, les règles d'accessibilité devront être respectées.

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **C H A P I T R E II**

### **ZONE UB : ZONE D'HABITAT DENSE COLLECTIFS**

Il s'agit d'une zone urbaine affectée principalement à l'habitat sous forme de collectifs, et aux activités qui en sont le complément habituel. Les constructions sont implantées en ordre discontinu selon un plan d'ensemble.

Cette zone est située à Les Brouixes à proximité des équipements et du centre ancien (école, équipement sportif).

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Dans la zone UB, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UB 2 sont interdites et notamment :**

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, artisanaux et industriels,
- Les lotissements,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les installations classées non mentionnées à l'article UB1§2,
- Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

- Les constructions à usage :
- d'habitation sous forme de collectifs,
  - de commerce et d'artisanat,
  - de bureaux et de services,
  - de stationnement,
  - d'équipements collectifs.

**Ainsi que :**

- les aires de stationnement,
- les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de jeux et de sport.

## **2. Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :**

- Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et ne portent pas atteinte au site.

La création des installations classées à condition :

a) qu'elles soient liées à l'activité du quartier et à la vocation de la zone, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

- L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

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

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder TRENTE METRES (30 m) de longueur, des raquettes de retournement doivent être aménagées et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de prétraitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs. Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne devront pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulements d'eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseaux séparatifs).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions d'habitation doivent être implantées à une distance minimale de CINQ METRES (5 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, une implantation différente, peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,

- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,

- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,

- Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage,...), les bâtiments et équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées de la clôture.

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autres) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m),

Toutefois, l'implantation en limite séparative peut être autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Les constructions non contiguës à usage d'habitation doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de QUARANTE CINQ DEGRES (45°) au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementée.

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

### **Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tous points de la construction entre le sol naturel (cote NGF) existant avant travaux et le faitage selon un axe vertical.

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder TREIZE METRES (13 m).

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1- Dispositions générales**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage. Les murs pignons doivent être traités en correspondance avec les façades.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

La couleur blanche sur façade est interdite. Les couleurs doivent être conformes au nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville.

## **2- Toitures**

Les locaux techniques et tout appendice prenant place sur le haut des constructions font obligatoirement partie de la composition d'ensemble.

## **3 - Matériaux et revêtements, aspect extérieur**

Les enduits et les matériaux doivent être de teinte respectant le caractère architectural des constructions et les teintes traditionnellement utilisées dans la région

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins, être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les antennes et paraboles seront obligatoirement placées sur le toit des immeubles

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins, être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

## **4 – Déchets ménagers**

En cas de réhabilitation des bâtiments existants il sera prévu un local par bâtiment affecté au stockage des conteneurs à ordures ménagères dont les dimensions seront conformes aux prescriptions des Services Techniques.

## **5- Panneaux solaires et photovoltaïques**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture.

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

### **1. - Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

Soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, distant de TROIS CENTS METRES (300 m) maximum pour les places de stationnement nécessaires,

Soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 332.6.1 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions de logements locatifs acquis, et le cas échéant améliorés avec un prêt aidé par l'Etat, destiné aux personnes défavorisées mentionné à l'article 1 de la Loi n° 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée.

Les dispositions de l'article UB 12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiment.

**2. - Il doit être aménagé :**

- a) Pour les constructions à usage d'habitation : 1,2 places de stationnement par logement,
- b) Pour les constructions à usage de bureaux, de commerces ou de services et équipements publics, une place de stationnement pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de Surface de plancher.

**ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Le C.O.S. applicable à la zone UB est fixé à ZERO CINQUANTE (0.50).

Toutefois, pour les constructions et équipements publics, le C.O.S. n'est pas réglementé.

## **C H A P I T R E III**

### **ZONE 1 UC : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat sous forme d'habitat individuel qui correspond aux extensions des années 1970 en périphérie du centre ancien. Ce sont les premiers lotissements de Cabestany, Les Coulouminettes, Le Rode, le Château d'Eau.

Cette zone comporte un secteur 1 UCa qui correspond au quartier de Vén I Soul.

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans la zone UC, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UC 2 sont interdites et notamment :

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux, artisanaux et industriels,
- Les carrières,
- Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,
- Les habitations légères de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,
- la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.
- Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

##### **ARTICLE 1 UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage :

- d'habitation,
- de bureaux et de services,
- de stationnement,
- d'équipements collectifs.

Ainsi que :

- les lotissements,
- les aires de stationnement,
- les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de jeux et de sport.

## 2. Sont également admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et ne portent pas atteinte au site.

- La création des installations classées à condition :

a) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier et à la vocation de la zone, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

- L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

## **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL** **ARTICLE 1 UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

### Accès

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder CINQUANTE METRES (50 m) de longueur, doivent être aménagées en aires de retournement et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

## **ARTICLE 1 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement. Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit.

### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.

### Electricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### Télédistribution

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

## **ARTICLE 1 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain (densification, démolition reconstruction) d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux qui seront intégrés à l'opération.

## **ARTICLE 1 UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- de CINQ METRES (5 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.
- De QUATRE METRES (4M) par rapport à un espace vert ou un cheminement piétons,

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie.

Les constructions d'habitation jointives doivent s'implanter dans une bande de profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum à partir de la distance minimale d'alignement de CINQ METRES (5m) définie ci-dessus.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- Pour modifier le bâti existant si les règles de prospect du lotissement ou du groupe d'habitations d'origine étaient inférieures à 5 m.
- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et équipements publics, si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm.

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1 m) des limites sur voies et domaine public : espace vert , cheminement piéton ,ouvrage hydraulique...

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

### **ARTICLE 1 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

a ) Limites séparatives aboutissant aux voies :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4).

Les constructions jointives doivent s'implanter sur une profondeur maximale de QUINZE METRES (15 m) par rapport à l'alignement tel que défini à l'article 1 UC 6. Les lots quatre faces ne sont pas soumis à cette règle.

**Pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à DOUZE METRES (12 m) :** les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, des retraits partiels peuvent être autorisés sur une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) et d'une profondeur maximale ne pouvant pas excéder QUATRE METRES (4 m).

**Pour les terrains ayant une façade sur voie comprise entre DOUZE ET DIX HUIT METRES (12 et 18 m) :** les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Si la construction ne s'implante pas d'une limite séparative à l'autre, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où une limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie l'alignement obligatoire se fera sur la limite perpendiculaire à la voie supportant l'accès au garage.

Dans le cas où le terrain mitoyen a une façade sur voie inférieure à Douze mètre, il sera fait obligation de construire en mitoyenneté avec ce terrain afin d'assurer la continuité du volume bâti.

Dans le cas où les limites séparatives aboutissent sur deux voies la largeur prise en compte pour l'application de la règle si dessus sera celle supportant l'accès au garage.

**Pour les terrains ayant une façade sur voie supérieure à DIX HUIT METRES (18 m) :** la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).

Dans le cas où une bande de plusieurs parcelles bâties jouxte une limite séparative du terrain à bâtir, les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative en bout de bande de manière à assurer la continuité du bâti.

Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents de la commune.

b ) Autres limites séparatives :

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).

c) Sur toutes limites séparatives des implantations différentes sont admises pour :

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins.

Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm.

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle de distance minimale ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

Toutefois, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, la distance minimale peut être inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### *ARTICLE 1 UC 9 - EMPRISE AU SOL*

Non réglementé.

#### *ARTICLE 1 UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS*

Conditions de mesure

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

Hauteur absolue

Dans la zone 1 UC, la hauteur des constructions ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m).

Dans le secteur 1 UC a, la hauteur ne peut excéder DIX METRES (10 m).

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### *ARTICLE 1 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR*

##### 1. Généralités

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

##### 2. Façades

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. La couleur blanche, les couleurs violentes ou criardes sont interdites.

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent être apposés en façade, mais peuvent néanmoins, être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les systèmes de fermeture et de sécurité des ouvertures ne doivent, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins, être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

##### 3. Couvertures

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

32

Service Urbanisme 1ère modification du PLU Règlement

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

#### 4. Terrasses

Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles constituent des éléments de composition architecturale (liaisons entre bâtiments, par exemple), et dans la limite maximale de VINGT CINQ POUR CENT (25%) calculés sur la base de la superficie totale de l'emprise du bâti.

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la superficie totale de l'emprise du bâti.

Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle.

#### 5. Ouvertures et percements

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

#### 6. Clôtures

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel.

Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits

L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

##### A – CLOTURES SUR VOIES

Façade avant de la construction donnant sur une voie :

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTÉ (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTÉ (1,30 m) maximum.

Façade arrière de la construction donnant sur une voie :

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTÉ (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTÉ (1,30 m) maximum.
- . des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)
- . Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées à ce tiers

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

##### B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES

Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

33

Service Urbanisme 1ère modification du PLU Règlement

- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.

- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

#### 7. Antennes

Une seule antenne de télévision est autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantées obligatoirement sur le toit et de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### 8. Stockages

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

#### 9. Barbecues

Les barbecues doivent être édifiés dans le volume bâti

#### 10. Panneaux solaires et photovoltaïques :

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans la toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

#### 11. Eoliennes domestiques

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faîtage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si elle excède une hauteur de 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

### **ARTICLE 1 UC 12 - STATIONNEMENT**

#### 1. Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé : soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, distant de TROIS CENTS METRES (300 m) maximum, pour les places de stationnement nécessaires, 34

Service

soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 332.6.1 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions de logements locatifs acquis, et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat destinés aux personnes défavorisées, mentionné à l'article 1 de la loi n°

90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée.

Au-delà de deux logements dans une même construction les règles d'accessibilité devront être respectées

2. Il doit être aménagé

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement

b) Pour les constructions à usage de bureaux ou de services et équipements publics : UNE (1) place de stationnement ou de garage pour VINGT CINQ METRES CARRES (25m<sup>2</sup>) de Surface de plancher

c) La transformation d'une habitation individuelle en plusieurs logements distincts ne pourra être autorisée que si sont prévus sur l'emprise foncière de l'opération les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble de la construction. Au-delà de deux logements dans une même construction les règles d'accessibilité devront être respectées

#### *ARTICLE 1 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES*

Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES ( 2,00 m) à la plantation, pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter..

#### *SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL*

##### *ARTICLE 1 UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL*

Non réglementé.

## C H A P I T R E I V

### **ZONE 2 UC : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat à caractère pavillonnaire de densité moyenne qui comporte également des équipements structurants.

**Elle comprend quatre sous secteurs :**

**Secteur 2 UCa :**

Il concerne les quartiers d'habitat individuel les Rouquettes et le Beaulieu qui se sont principalement développés sous forme de lotissements .

**Secteur 2 UCb :**

Il correspond au secteur d'habitat collectif de Via Bacchus, Les Rouquettes, Els Horts et Le Moulinas

**Secteur 2 UCc :**

Ce secteur correspond au centre culturel et aux équipements sportifs et scolaires du pôle de consolidation de la Place du 8 mai 1945, les hauteurs prennent en compte les caractéristiques techniques des bâtiments existants.

**Secteur 2 UCd :**

Ce secteur correspond à la cave coopérative dont les hauteurs sont conséquentes compte tenu de la vocation et des caractéristiques techniques des bâtiments existants.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2 UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone 2 UC, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 2UC 2 sont interdites et notamment :**

Les constructions à usage industriel,

Les installations classées, sauf celles indiquées au § 2 de l'article 2UC 1,

Les constructions à usage d'entrepôts industriels,

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

36

## **ARTICLE 2 UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :  
d'habitation,  
de bureaux et de services,  
d'équipements collectifs.

#### **Ainsi que :**

les lotissements,  
les aires de stationnement,  
les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,  
les aires de jeux et de sport.

### **2. Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :**

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et ne portent pas atteinte au site. L'extension et l'aménagement des constructions à usage agricole existantes, à condition qu'elles ne présentent pas de risque grave pour les personnes et les biens et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

La création des installations classées à condition :

a ) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier et à la vocation de la zone ou à l'activité viticole dans le secteur UCd, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des dangers et des nuisances pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b ) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur ,

L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

### **ARTICLE 2 UC 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

37

## **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative d'une opération d'ensemble, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE 2 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement. Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit

#### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée. Le niveau des planchers est défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit

38

## **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

## **ARTICLE 2 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain (densification, démolition reconstruction) d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux qui seront intégrés à l'opération

## **ARTICLE 2 UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

à une distance minimale de CINQ METRES (5 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

à une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) . par rapport à un espace vert ou un cheminement piétons

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans la bande de retrait par rapport à la voie

Les constructions principales pour les parcelles en bande et bout de bande auront une profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum à partir de la distance minimale d'alignement de CINQ METRES (5 m) définie ci-dessus.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin, Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,

Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,

Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1 m) des limites sur voies et domaine public : espace vert , cheminement piéton ,ouvrage hydraulique...

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

39

## **ARTICLE 2 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **a ) Limites séparatives aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4).

Les constructions doivent s'implanter sur une profondeur maximale de QUINZE METRES (15 m) par rapport à l'alignement tel que défini à l'article 2 UC 6. Les lots quatre faces ne sont pas soumis à cette règle

*Pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à DOUZE METRES (12 m), les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.*

Toutefois, des retraits partiels peuvent être autorisés : sur une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) et d'une profondeur maximale ne pouvant pas excéder QUATRE METRES (4 m).

*Pour les terrains ayant une façade sur voie comprise entre DOUZE ET DIX HUIT METRES (12 et 18 m), les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.*

Si la construction ne s'implante pas d'une limite séparative à l'autre, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où une limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie l'alignement obligatoire se fera sur la limite perpendiculaire à la voie supportant l'accès au garage

Dans le cas où les terrains mitoyens ont une façade sur voie inférieure à Douze mètres il sera fait obligation de construire en mitoyenneté avec ce terrain afin d'assurer la continuité du volume bâti

Dans le cas où les limites séparatives aboutissent sur deux voies la largeur prise en compte pour l'application de la règle si dessus sera celle supportant l'accès au garage

*Pour les terrains ayant une façade sur voie supérieure à DIX HUIT METRES (18 m), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).*

Dans le cas où une bande de plusieurs parcelles bâties jouxte une limite séparative du terrain à bâtir, les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative en bout de bande de manière à assurer la continuité du bâti.

Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents de la commune.

### **b ) Autres limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **c) Sur toutes limites séparatives des implantations différentes sont admises :**

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées de la clôture. Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

40

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

### **ARTICLE 2 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieures à 4 mètres .

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle de distance minimale ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 2 UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2 UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau naturel du sol (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

#### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m).

**Dans le secteur 2 UCa, 2 UCb :** la hauteur des constructions ne peut excéder DIX METRES (10 m).

**Dans le secteur 2 UCc et 2 UCd :** la hauteur des constructions ne peut excéder QUINZE METRES (15 m).

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 2 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

41

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

## **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. La couleur blanche est interdite

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

## **3. Couvertures**

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

## **4. Terrasses**

Les toitures terrasses sont interdites. Toutefois, dans les seuls secteurs 2 UCa et 2 UCc elles peuvent être admises pour les bâtiments abritant des services publics ou agricoles lorsque l'architecture et la technologie des matériaux l'exigent.

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une fonction d'articulation ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

## **5. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

## **6. Clôtures**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation des palissades en bois et de canisses est interdite.

42

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

#### **A – CLOTURES SUR VOIES**

##### **Façade avant de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

##### **Façade arrière de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.
- . des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées à ce tiers

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

#### **B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES**

##### **Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)
- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.
- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

##### **Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

#### **7. Antennes**

Une seule antenne de télévision est autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### **8. Stockages**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

43

## **9. Barbecues**

Les barbecues ne peuvent être édifiés que dans le volume bâti

## **10. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

## **11. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximale autorisée au-delà du faîtage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si sa hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE 2 UC 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, distant de TROIS CENTS METRES (300 m) maximum, pour les places de stationnement nécessaires,

- soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 332.6.1 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions de logements locatifs acquis, et le cas échéant, améliorés avec un prêt aidé par l'Etat destinés aux personnes défavorisées, mentionné à l'article 1 de la loi n° 90449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, la réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée.

Les dispositions de l'article 2 UC 12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

### **2. Il doit être aménagé**

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé DEUX places de stationnement par logement dont une dans le volume bâti avec une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15 m<sup>2</sup>)

b) Pour les constructions à usage de bureaux, de services, de commerces et d'équipements publics : une place de stationnement ou de garage pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

La transformation d'une habitation individuelle en plusieurs logements distincts ne pourra être autorisée que si sont prévus sur l'emprise foncière de l'opération les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble de la construction

Au-delà de deux logements dans une même construction les règles d'accessibilité devront être respectées

44

Service

**ARTICLE 2 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2 m) à la plantation pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter..

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 2 UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE V**

### **ZONE 3 UC : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat à caractère individuel ou de petits collectifs qui s'organise principalement sous forme de lotissements qui comprennent les quartiers de Germanor, Mas Ferrer, Orfile, Côte Rouge, Ruscino, Les Côteaux, Le Clos des Pins, St Nazaire, Les Vignes du Soleil, Hegoak, St Galdric, Els Horts, Ambroise Croizat

#### **Cette zone comprend un sous secteurs :**

un secteur 3 UCa qui couvre :

« Bajoles », pôle de consolidation à vocation principale de commerces, de services, d'artisanat, compatibles avec la vie quotidienne des habitants

La partie bâtie d' « Ambroise Croizat » à vocation principale d'hôtel, de commerces, de services, d'artisanat, compatibles avec la vie quotidienne des habitants

#### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

#### **ARTICLE 3 UC 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

##### **Dans la zone 3 UC, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 3 UC 2 sont interdites et notamment :**

Les constructions à usage industriel,

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ou artisanaux autres que celles admises au § 2 de l'article 3 UC 2,

Les installations classées, sauf celles indiquées au § 2 de l'article 3 UC2,

Les constructions à usage d'entrepôts industriels,

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

#### **ARTICLE 3 UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

d'habitation,

de bureaux et de services,

de stationnement,

hôtelier,

d'équipements publics ou collectifs

**Ainsi que :**

les lotissements,  
les aires de stationnement,  
les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,  
les aires de jeux et de sport.

**En outre dans le secteur 3 UC a, les activités à usage :**

de commerces, de services et d'artisanat,

**2. Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions**

Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ou artisanaux, à la condition qu'elles soient rendues nécessaires par la présence d'activités artisanales ou commerciales existantes dans la zone et que les conditions de desserte par les véhicules de livraison soient adaptées,

Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles ne présentent pas de risque grave pour les personnes et les biens et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

La création des installations classées à condition :

a) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier et à la vocation principale de la zone, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.

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

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

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse ne peuvent excéder CINQUANTE METRES (50 m) de longueur, doivent être aménagées dans leur partie terminale en aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées

sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

### **ARTICLE 3 UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit

#### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit

#### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

#### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **ARTICLE 3 UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain (densification, démolition reconstruction) d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux qui seront intégrés à l'opération

### **ARTICLE 3 UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

à une distance minimale de CINQ METRES (5 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

à une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) si la limite d'emprise publique correspond à un espace vert ou un cheminement piétons

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Les constructions principales pour les parcelles en bande ou bout de bande auront une profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum à partir de la distance minimale d'alignement de CINQ METRES (5 m) définie ci-dessus.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,

Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,

Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,

Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), des bâtiments et équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1 m) des limites sur voies et domaine public : espace vert , cheminement piéton ,ouvrage hydraulique...

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

### **ARTICLE 3 UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**a ) Limites aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4).

Les constructions doivent s'implanter sur une profondeur maximale de QUINZE METRES (15 m) par rapport à l'alignement tel que défini à l'article 3 UC 6. les lots quatre faces ne sont pas soumis à cette règle.

**Pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à DOUZE METRES (12 m)**, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, des retraits partiels peuvent être autorisés sur une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) et d'une profondeur maximale ne pouvant pas excéder QUATRE METRES (4 m).

**Pour les terrains ayant une façade sur voie comprise entre DOUZE ET DIX HUIT METRES (12 et 18 m)**, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Si la construction ne s'implante pas d'une limite séparative à l'autre, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où une limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie l'alignement obligatoire se fera sur la limite perpendiculaire à la voie supportant l'accès au garage.

Dans le cas où les terrains mitoyens ont une façade sur voie inférieure à Douze mètre il sera fait obligation de construire en mitoyenneté avec ce terrain afin d'assurer la continuité du volume bâti

Dans le cas où les limites séparatives aboutissent sur deux voies la largeur prise en compte pour l'application de la règle si dessus sera celle supportant l'accès au garage

**Pour les terrains ayant une façade sur voie supérieure à DIX HUIT METRES (18 m)**, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).

Dans le cas où une bande de plusieurs parcelles bâties jouxte une limite séparative du terrain à bâtir, les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative en bout de bande de manière à assurer la continuité du bâti.

Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents

#### **b ) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **c) Sur toutes ces limites séparatives des implantations différentes sont admises :**

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées de la clôture.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum qui peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

### **ARTICLE 3 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieures à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m), si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 3 UC 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faitage selon un axe vertical.

#### **Hauteur absolue**

Dans la zone 3 UC la hauteur des constructions ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m). Toutefois, dans le secteur 3 UCa, la hauteur des constructions ne peut excéder TREIZE METRES CINQUANTE (13,50 m).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 3 UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

## **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Les constructions, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite, à l'exception des constructions présentant un caractère architectural contemporain et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

## **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la commune. La couleur blanche est interdite

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

## **3. Couvertures**

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

## **4. Terrasses**

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une fonction de liaison ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle

## **5. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

## **6. Clôtures**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation des palissades en bois et de canisses est interdite.

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

### **A – CLOTURES SUR VOIES**

#### **Façade avant de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

#### **Façade arrière de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées à ce tiers

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'une étude d'insertion paysagère, Les caractéristiques des clôtures sur voie pourront être modifiées, avec l'accord des services compétents, sans toutefois pouvoir excéder une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m)

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

### **B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES**

#### **Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.

- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

### **Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

Les entrées de garages ou d'aires de stationnement doivent être réalisées en retrait de CINQ METRES (5 m) de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies de circulation.

## **7. Antennes**

Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

## **8. Barbecues**

Les barbecues ne peuvent être édifiés que dans le volume bâti ou adossés à un des tiers autorisés à 1,80m en mur plein sur les clôtures et sans dépasser cette hauteur.

## **8. Stockage**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

## **10.Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

## **11. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faîtage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si sa hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE 3 UC 12 - STATIONNEMENT**

### **Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article 3UC12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

## **2. Il doit être aménagé**

a) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)

UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum

et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

b) Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

- UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)

- UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum et d'une largeur de TROIS

METRES (3 m) minimum, intégrée dans un parc de stationnement situé sur l'emprise de l'opération

- UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

Pour les constructions d'habitation collective (supérieure à CINQ (5) logements) il est exigé de prévoir la réalisation d'un local à vélos, sur la base d'un minimum de 2 vélos par logement

Pour les commerces, services bureaux :

UNE place de stationnement pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente,

UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10m<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public : restaurants, bars, salles de jeux, hôtel structure hôtelière

UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher de bureau ou de surface d'activités et des surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises),

c) Pour les établissements d'enseignement :

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes : VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

d) Pour les bâtiments à caractère hôteliers ou para-hôteliers :

UNE (1) place de stationnement par chambre pour les hôtels

UNE (1) place de stationnement par unité d'habitation (modules le plus petit) pour les établissements à caractère para-hôteliers :

e) Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

f) Par ailleurs, concernant les emplois doivent se rajouter aux places prévues ci-dessus (§c,d,e,f):

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, ces places s'ajoutant à celles requises en application des paragraphes ci-dessus ; il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente ou d'activités.

Pour les bâtiments à caractère d'activité, commercial, de service et administratif sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées : pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.

La transformation d'une habitation individuelle en plusieurs logements distincts ne pourra être autorisée que si sont prévus sur l'emprise foncière de l'opération les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble de la construction

Au-delà de deux logements dans une même construction les règles d'accessibilité devront être respectées

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

### **ARTICLE 3 UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2 m) à la plantation pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE VI**

### **ZONE UD : ZONE D'HABITAT INDIVIDUEL FAIBLE DENSITE**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat qui se caractérise par un habitat individuel de faible densité dans les quartiers de Mas Vermeil, Mas Campanaud, Le Moulinas, Côte Rouge, Les Amandiers, Serrat, D'En Diumunge, Pla de la Rouquette, St Thomas, Via Domitia, Domaine du Moulin  
**Elle comprend deux sous secteurs UDa 1 Le Mas Campanaud et UDa 2 Les Poissonnières.**

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans la zone UD, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UD 2 sont interdites.

**Est notamment interdite la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.**

##### **ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :  
d'habitation,  
d'équipements collectifs et d'équipements publics

###### **Ainsi que :**

les lotissements,  
les aires de stationnement,  
les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,  
les aires de jeux et de sport.

###### **2. Sont également admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous conditions :**

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et ne portent pas atteinte au site.

La création des installations classées à condition :

a) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier, et qu'elles n'entraînent pas de nuisances excessives pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation excessive des dangers ou des nuisances.

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

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

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative d'une opération, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit

#### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Dans le cadre d'une opération globale de renouvellement urbain (densification, démolition reconstruction) d'une superficie supérieure à 1.000 m<sup>2</sup> il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux qui seront intégrés à l'opération

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

Dans la zone UD :

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de CINQ METRES (5 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées

à une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) si la limite d'emprise publique correspond à un espace vert ou un cheminement piétons

Dans le cas où la limite d'emprise publique correspond à un espace vert ou un cheminement piétons, la distance minimale d'implantation est ramenée à QUATRE METRES (4 m).

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Les constructions principales pour les parcelles en bande ou bout de bande auront une profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum à partir de la distance minimale d'alignement de CINQ METRES (5 m) définie ci-dessus.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,  
Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,  
Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,

Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent, Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées de la clôture.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1 m) des limites sur voies et domaine public : espace vert , cheminement piéton ,ouvrage hydraulique...

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm.

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

Dans le secteur UDa1, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées au-delà de la marge de recul figurant au document graphique le long du boulevard sud-est de Perpignan (CD 22) ; les autres constructions ou utilisations du sol peuvent être admises en- deçà de cette marge de recul.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

#### **Toutefois, des implantations différentes sont admises pour :**

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm.

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m).

Cette règle de distance minimale ne s'applique pas aux piscines.

Toutefois, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, les constructions peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m), si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Non réglementé.

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

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le faîtage et le niveau du sol (cote NGF) avant travaux selon un axe vertical.

### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **Hauteur absolue**

Dans le secteur UD, la hauteur des constructions ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m).

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Les constructions, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite, à l'exception des constructions présentant un caractère architectural contemporain et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques, elles doivent être mises en place selon les normes de sécurité.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

## **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. Les couleurs violentes ou criardes et la couleur blanche sont interdits. Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché. Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

## **3. Couvertures**

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge. ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits.

## **4. Terrasses**

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une fonction d'articulation ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle.

## **5. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

## **6. Clôtures**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent répondre au précédent paragraphe "façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation des palissades en bois et de canisses est interdite.

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

### **A – CLOTURES SUR VOIES**

#### **Façade avant de la construction donnant sur une voie :**

. d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

. de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

#### **Façade arrière de la construction donnant sur une voie :**

. d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

. de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées de ce tiers.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'une étude d'insertion paysagère, Les caractéristiques des clôtures sur voie pourront être modifiées, avec l'accord des services compétents, sans toutefois pouvoir excéder une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m).

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

## **B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES**

### **Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)
- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.
- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

### **Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci-dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

## **7. Antennes**

Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit et de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

## **8. Barbecues**

Les barbecues ne peuvent être édifiés que dans le volume bâti ou adossés à un des tiers autorisés à 1,80m en mur plein sur les clôtures et sans dépasser cette hauteur.

## **9. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture  
S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture.

## **10. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faitage est de 3m
  - éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si sa hauteur excède 12 m.
- Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article 0 AU12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

## **2. Il doit être aménagé**

a) **Pour les constructions à usage d'habitation individuelle**, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)  
UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum  
et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

b) **Pour les constructions à usage d'habitation collective**, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)

UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum et d'une largeur de TROIS METRES (3 m) minimum, intégrée dans un parc de stationnement situé sur l'emprise de l'opération

UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

Pour les constructions d'habitation collective (supérieure à CINQ (5) logements) il est exigé de prévoir la réalisation d'un local à vélos, sur la base d'un minimum de 2 vélos par logement.

### **c) Pour les établissements d'enseignement :**

*Ecoles maternelles et primaires* : UNE place de stationnement par classe.

*Etablissements du 1er degré* : DEUX places de stationnement par classe.

*Université et établissement d'enseignement pour adultes* : VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

d) **Pour les constructions ou établissements non prévus**, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

e) Par ailleurs, **concernant les emplois**, il doit être prévu pour les paragraphes c et d :

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, ces places s'ajoutant à celles requises en application des paragraphes ci-dessus ; il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente ou d'activités.

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.

La transformation d'une habitation individuelle en plusieurs logements distincts ne pourra être autorisée que si sont prévus sur l'emprise foncière de l'opération les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble de la construction.

Au-delà de deux logements dans une même construction les règles d'accessibilité devront être respectées.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable à la zone UD est fixé à 0,30 (ZERO TRENTE).

Toutefois, pour les constructions et équipements publics nécessaires au fonctionnement des services publics le C.O.S. n'est pas réglementé.

## **CHAPITRE VII**

### **ZONE UE : ZONE D'ACTIVITES ET DE SERVICES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation d'activités économiques et de services en accompagnement de la vie quotidienne des habitants qui correspond aux quartiers :

- du pôle de consolidation de "Las Rouquettes"
- du pôle de consolidation du « Mas Anglade ».
- du pôle de consolidation du « Moulinas »

**Cette zone comprend deux sous-secteur UE a « Las Rouquettes » et UEb « le Moulinas »**

Pour la zone UEb un schéma d'organisation d'ensemble (en annexe du rapport de présentation), définit la volonté d'organisation cohérente de ce secteur.

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE UE 1- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone UE, les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites et notamment :**

Les constructions à usage d'habitation autres que celles visées au § 2 de l'article UE 1

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier,

Les lotissements,

Les installations classées, sauf celles indiquées au § 2 de l'article UE 1

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,

Les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux autorisés à l'article UE 1

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

##### **ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

- de commerces et d'artisanat d'art,
- d'artisanat à l'exception de la zone UEb

- de bureaux, de services,
- d'enseignement et de formation,
- de santés, sociales, culturelles, sportives et administratives,
- de stationnement,
- d'activité agricole à l'exception de la zone UEb,
- d'équipements publics, ainsi que les logements qui leur sont liés
- 

**Ainsi que :**

- les aires de stationnement,
  - les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- les aires de jeux et de sport.

**2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

*La création des installations classées à condition :*

- a ) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).
- b ) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

L'extension ou la modification des installations classées existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou des nuisances.  
Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

- a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

Les locaux à usage d'habitation liés aux occupations et utilisations du sol autorisées destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions à condition que leur superficie n'excède pas la moitié de la surface de plancher affectée à l'activité avec une surface de plancher maximale de CENT VINGTS METRES CARRES (120 m<sup>2</sup>) en zones UE et UEb et de CENT CINQUANTE METRES CARRES (150 m<sup>2</sup>), et en UE a, avec un maximum d'un logement par unité foncière. L'habitation doit être intégrée au volume bâti.

**SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**  
**ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

**Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

## **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative d'une opération d'ensemble, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement. Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de prétraitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés. En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

## **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de SIX METRES (6 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique) ne peut être installée dans cette bande de retrait par rapport à la voie.

Pour la zone UEb Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes modifiées ou à créer. Des principes d'alignements impératifs sont définis dans le schéma d'organisation (annexe du rapport de présentation). Ces alignements sont frappés de principes architecturaux particuliers.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,  
Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,  
Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,  
Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture. Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

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

### **a ) Limites séparatives aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à CINQ METRES (5 m). Pour la zone UEb, hors du secteur concerné par les alignements frappés de principes architecturaux particuliers, les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGT (0,80m) au maximum sont acceptées en dehors de la masse constructible.

### **b ) Autres limites séparatives :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ). Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, peuvent d'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**c) sur toutes les limites séparatives des implantations différentes sont admises pour :**

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture.

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum qui peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

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

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieures à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle de distance minimale ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

Toutefois, pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, la distance minimale peut être inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée, en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (côte NGF) avant travaux et le faitage.

**Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

**Hauteur absolue**

Pour les zones UE et UEa, la hauteur des constructions ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m) hors tout.

Pour la zone UEb, la hauteur des constructions ne peut excéder DIX METRES CINQUANTE (10,50 m) hors tout.

Toutefois, les dispositions du présent article ne n'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- aux ouvrages techniques et les superstructures : type mâts, antennes cheminées lanterneaux.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Les constructions, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite, à l'exception des constructions présentant un caractère architectural contemporain et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **2 - Bâtiments**

#### ***Adaptation au sol :***

L'implantation générale des constructions doit épouser la forme du terrain naturel ainsi que les niveaux des profils de voies les desservant en évitant les déblais et remblais importants.

Dans la zone UEb les constructions devront respecter les niveaux altimétriques NGF définis dans le cadre des principes architecturaux définis dans le schéma d'organisation d'ensemble (annexé au rapport de présentation plan N°1 pièce 4).

#### ***Volumétrie :***

Les constructions doivent être de forme et de composition d'ensemble simple.

Les alignements en plans et en hauteurs devront être rigoureusement respectés en plan et en courbe. Les constructions à facettes sont proscrites. Toute cassure ou décrochement de volume doit être justifié par une raison technique (accès, passage, galerie, etc...).

Pour la zone UEb les alignements repérés dans le schéma d'organisation d'ensemble (annexé au rapport de présentation plan N°1 pièce 4), soumis à des prescriptions architecturales sont à respecter.

#### ***Façades :***

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. Les couleurs violentes ou criardes et la couleur blanche sont interdits. Les façades doivent être de forme simple. Elles sont maçonnées, finition enduite.

Sont interdits les éléments de remplissage légers (tels que bardage métallique, panneaux, habillages d'appareillage artificiels, etc...)

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

### 3. Couvertures

Suivant la nature des constructions divers types de toiture et de couverture sont admis dans un souci de cohérence urbaine et selon les perspectives visuelles du site.

#### **Constructions à caractère administratif ou commercial :**

Les toits sont en tuiles canal de teinte rouge ou rosée tuiles canal à emboîtement, grande onde en terre cuite de teinte rouge.

Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Aucun ouvrage technique autre que antennes et mâts ne doit être visible (climatisation, ventilation canalisation, etc....)

A cet effet, ces équipements devront être contenus dans l'axe des constructions, avec un éloignement minimum de CINQ METRES (5,00 m) de toutes façades, et masqués par un muret écran, traité de manière identique aux façades, émergeant au-dessus du niveau des acrotères ou faitage de ZERO METRES SOIXANTE DIX (0,70 m) au maximum.

#### **Constructions à caractère d'habitations :**

Les toits sont en tuiles canal de teinte rouge ou rosée ou tuiles canal à emboîtement, grande onde en terre cuite de teinte rouge ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

### 4. Terrasses :

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CENT (20 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une liaison entre constructions ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT POUR CENT (20 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle.

### 5 Clôtures

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux. Divers types de clôtures sont admis selon les types de constructions.

#### **Bâtiments à caractère administratif ou commercial**

Pour la zone UEb Les clôtures sont interdites sur les alignements soumis à "des principes architecturaux particuliers" repérés dans le schéma d'organisation d'ensemble.

Seuls sont admis :

Les ouvrages techniques nécessaires aux soutènements des terres en pied de talus. Leur hauteur doit être justifiée par le niveau du terrain naturel et doit présenter un profil supérieur horizontal et en espalier si la pente naturelle générale du terrain le justifie. Cette hauteur sera portée à UN METRE SOIXANTE DIX (1,70 m) maximum sur les limites parcellaires concernées par la « Gendarmerie ». Ces ouvrages doivent toujours être reliés à la construction principale,

Des murs pleins façades sur rue ou sur les limites séparatives, à condition qu'ils n'excèdent pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit d'UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) maximum et que leur profil supérieur soit horizontal.

#### **Constructions à caractère d'habitations :**

Les entrées sur garages privatifs doivent rester libres de toute clôture.

Toutefois, les clôtures sont admises :

Sur rue, sous la forme de mur plein d'une hauteur maximale de UN METRE (1m), toujours reliées à la construction principale,

Sur limites séparatives, sous la forme de clôtures métalliques à panneaux rigides et potelets, d'une hauteur maximale d'UN METRE QUATRE VINGT (1,80m).

Aménagements ponctuels :

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de chaque limite séparative (façade sur rue et limites latérales et arrière) ou partie de limite séparative non occupées par la construction principale (les annexes font partie intégrante de ce tiers) à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées de ce tiers.

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite.

Les entrées de garages ou d'aires de stationnement doivent être réalisées en retrait de CINQ METRES (5 m) de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies de circulation.

## **6. Antennes**

Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit et de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

## **7. Stockage**

Les dépôts et aires de stockage, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masqués par des ouvrages de même nature que la construction et être reliés au volume principal de la construction et être placés en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

## **8. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture.

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture tuile, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture.

## **9. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faitage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si sa hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article UE 12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

### **2. Il doit être aménagé**

a) **Pour les constructions à usage d'habitation**, il est exigé un minimum DEUX (2) place de stationnement par logement lié à l'occupation et utilisation du sol autorisées dans la zone dont UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>) .

b) **Pour les bâtiments à caractère d'activité**, commercial, de service et administratif sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il est exigé au minimum :

- une place de stationnement pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente.
- une place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10m<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public : restaurants, bars, salles de jeux
- une place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher de bureau ou de surface d'activités et des surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts , archives ,remises, accueil .....)

c) **Pour les établissements d'enseignement**:

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissements d'enseignement pour adultes : VINGT CINQ (25) places de stationnement pour 100 personnes. Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

d) Par ailleurs, concernant **les emplois** il devra être prévu une place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, ces places s'ajoutant à celles requises en application des paragraphes b et c ci-dessus ; il sera pris en considération au minimum :

. QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente ou d'activités.

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction et dépôts ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2 m) à la plantation pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

Zones UE et UEa : Non réglementé.

Zones UEb : le C.O.S. applicable est fixé à ZERO SOIXANTE DIX (0.70)

## CHAPITRE VIII

### ZONE UF : ZONE D'ACTIVITE ECONOMIQUE SANITAIRE, MEDICAL, PARAMEDICAL

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone urbanisée, située au Nord-Ouest du territoire communal, a pour vocation **exclusive** l'accueil d'activités économiques liées au sanitaire, médical, paramédical. Elle englobe les quartiers : Médipôle, Médicentre, St Roch, Ambroise Croizat

**Cette zone comprend trois secteurs :**

- un secteur UF1 : du quartier St Roch
- un secteur UF2 : Médipôle
- un secteur UF3 : Ambroise Croizat
- 

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL** **ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone UF sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF 2 et notamment la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.**

#### **ARTICLE UF 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

- d'activités médicales, sanitaires et hospitalières,
- commerces liés à la vocation de la zone (médical et para médical)
- d'enseignement et de formations liées à la vocation principale de la zone,
- d'équipements publics et collectifs.
- de stationnement,

Ainsi que :

Les lotissements d'activité liés à la vocation principale de la zone,

Les aires de stationnement de véhicules,

Les aires de jeux et de sport.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

**2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

La création des installations classées à condition :

a) Qu'elles soient nécessaires liées aux activités médicales, sanitaires et hospitalières implantées dans la zone, à la vocation principale de la zone, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

les aires de stockage à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et liées aux occupations et utilisations du sol admises,

Les permis groupés sous condition que leur destination soit compatible avec la vocation de la zone. Les constructions à usage d'habitation liées aux occupations et utilisations du sol autorisées, à la condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des services généraux de la zone, et que leur superficie n'excède pas la moitié de la SHON affectée à l'activité, avec un maximum de CENT VINGT METRES CARRES (120 m<sup>2</sup>) de surface de plancher. L'habitation doit être intégrée au volume bâti.

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

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

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Notamment, sur le Chemin Départemental 22, l'aménagement des accès de véhicules et de leur débouché doit répondre à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol qui s'y exerce, répondre aux exigences de la sécurité et doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative d'une opération d'ensemble, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement. Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir ou un bassin de rétention adapté.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de DIX METRES (10 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, des conditions différentes peuvent être admises :

- dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (lotissements et des permis groupés), le long des voies de desserte interne,
- dans le cas de l'extension des constructions existantes,
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.
- dans le cas de constructions existantes édifiées différemment afin d'assurer la continuité du volume bâti

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture.

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie  
Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

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

#### **a) Limites aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4).

#### **b) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ). Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **c) sur toutes ces limites séparatives des implantations différentes sont admises :**

La réalisation d'un bâtiment nouveau qui peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin, Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées de la clôture  
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGT (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

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

Des constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la moyenne des hauteurs des constructions sans être inférieure à QUATRE METRES (4 m), toutefois, cette règle n'est pas applicable aux piscines.  
Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder QUARANTE POUR CENT (40 %) de la surface de l'unité foncière.

Toutefois, les dispositions du présent article ne n'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

### **Conditions de mesures**

La hauteur des constructions est mesurée, en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (côte NGF) avant travaux et le faîtage.

### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder :  
pour le secteur UF 1 : DOUZE METRES (12m),  
pour le secteur UF 2 : DIX METRES CINQUANTE (10,50 m)  
pour le secteur UF 3 : DIX METRES (10 m),

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- aux ouvrages techniques et aux superstructures : type mâts, antennes, cheminées, lanterneaux.

## **ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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..

Tous les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis

Les bâtiments annexes sommaires sont interdits.

### **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible aux Services Techniques de la Ville. Les couleurs violentes ou criardes et la couleur blanche sont interdites. Les façades doivent être de forme simple. Elles sont maçonnées, finition enduite.

Sont interdits les éléments de remplissages légers (tels que bardages métalliques, panneaux, habillage d'appareillages artificiels, etc...)

Les enduits de façades doivent être réalisés en crépis très fins et talochés.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses carreaux de plâtre) sont interdits.

Les matériaux autorisés sont :

La brique de parement

Le béton blanc ou teinté par les agrégats

La maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) enduites et peintes  
Le mur rideau

Sont interdits les matériaux tels que :

- la maçonnerie traditionnelle non enduite
- la tôle d'acier galvanisée non peinte, le fibro ciment ondulé brut apparent,
- les bardages métalliques mis en œuvre de manière unique ou uniforme sur un même bâtiment (possibilité de bardage partiel)

### **3. Toitures**

Suivant la nature des constructions, divers types de toiture et de couverture sont admis dans un souci de cohérence urbaine et selon les perspectives visuelles du site

Les toitures sont soit en tuiles canal ou canal à emboîtement, de couleur rouge ou rosée d'une pente de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33%), soit en terrasses.

Aucun ouvrage technique nature que antennes et mâts ne doit être visible (climatisation, canalisation, ventilation, etc...) A cet effet, ces équipements devront être contenus dans le volume des constructions et maqués par un muret écran traité de manière identique aux façades. Aucune émergence au dessus du niveau des acrotères ou faîtages ne sera admise

### **4. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires, lorsqu'elles sont réalisées ou modifiées, conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, ces travaux sont soumis à déclaration préalable de travaux.

Les clôtures doivent répondre aux prescriptions suivantes :

*Clôtures sur la voie publique (façade principale) et sur les limites séparatives latérales :*

Elles ne peuvent dépasser une hauteur maximale d'UN METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) , l'ensemble est constitué par un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) enduit, surmonté d'une grille métallique ou de claire-voie d'UN METRE QUARANTE (1,40 m) de hauteur.

*Toutefois, sur les limites séparatives latérales et arrières, les clôtures constituées de grillages sur potelets peuvent être autorisées si elles sont doublées d'une haie vive.*

Aménagements ponctuels :

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de chaque limite séparative (façade sur rue et limites latérales et arrière) ou partie de limite séparative non occupées par la construction principale (les annexes font partie intégrante de ce tiers) à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou être accolées à ce tiers

L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite

### **5. Antennes**

Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit et de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

### **6. Stockage**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ou enterrées.

## **7. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

## **ARTICLE UF12 – STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article UF12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

### **2. Il doit être aménagé**

#### **En fonction du type d'établissement ci après :**

- a) pour les bâtiments hospitaliers, UNE (1) place de stationnement pour DEUX (2) lits,
- b) Pour les bâtiments d'hébergement sanitaire autres que hospitalier, UNE (1) place de stationnement pour TROIS (3) chambres.
- c) Pour les bâtiments à usage médical ou paramédical ne comprenant pas de moyen et longs séjours., UNE (1) place pour SOIXANTE METRES CARRES (60 m<sup>2</sup>) de surface de plancher
- d) Pour les restaurants, bars, salles de jeux, UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10 m<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public.
- e) Pour les bâtiments à usage hôtelier : UNE (1) place par chambre
- f) Pour les établissements d'enseignement :  
Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.  
Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.  
Université et établissement d'enseignement pour adultes :  
VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.  
Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).
- g) Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

#### **auxquelles places se rajoutent :**

Pour les bureaux et les surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises), UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

#### **et les places de stationnement liées aux emplois :**

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, sachant qu'il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente, ou d'activités.

Pour toutes les constructions précitées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées : pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

#### **ARTICLE UF 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour TROIS (3) places de stationnement.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable au secteur UF1 est fixé à ZERO CINQUANTE (0,50)

Le C.O.S. applicable à la zone UF2 est fixé à ZERO SOIXANTE DIX (0,70).

Le C.O.S. applicable aux secteurs UF3 est fixé à ZERO QUATRE VINGT (0,80)

Toutefois pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, le C.O.S. n'est pas réglementé.

## **CHAPITRE IX**

### **ZONE UG : D'ACTIVITES ECONOMIQUES, DE COMMERCE ET DE SERVICES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbanisée destinée à accueillir des activités économiques à dominante de commerces et de services, située au quartier du Mas Guerido et à Charles Blanc

**Cette zone comprend deux sous secteur UG1 et UG2.**

**UG1 : il s'agit d'une zone de transition au Mas Guérido qui s'organise selon une trame plus aérée. L'emprise au sol y est limitée.**

**UG2 : il s'agit d'une zone de transition à Médipôle qui accueille des activités économiques complémentaires.**

#### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans la zone UG, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG 2 sont interdites.

Il est précisé que les lotissements à usage d'habitation, le stationnement isolé des caravanes et les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle sont interdits dans cette zone. La création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme est interdite.

##### **ARTICLE UG 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

Industriel, de commerce et d'artisanat,  
de bureaux et de services,  
d'enseignement et de formation,  
d'hébergement hôtelier et de restauration  
d'entrepôts industriels, artisanaux et commerciaux,  
d'équipements collectifs,  
de stationnement..

Ainsi que :

Les lotissements artisanaux, commerciaux et d'activités,  
Les aires de stationnement,  
Les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**Zone UG1 : il peut être réalisé sur un seul et même lot DEUX (2) constructions au maximum**

**2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

La création des installations classées à condition :

a) Qu'elles soient liées à l'activité du quartier, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

Les locaux à usage d'habitation liés aux occupations et utilisations du sol autorisées destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions à condition que leur superficie n'excède pas la moitié de la surface de plancher affectée à l'activité avec une surface de plancher maximale de CENT VINGTS METRES CARRES (120 m<sup>2</sup>) par unité foncière. L'habitation doit être intégrée au volume bâti.

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

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

#### **1. Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

*L'accès et la desserte des terrains à partir du CD 22c (rocade sud-est de Perpignan) et de la route de Perpignan (ancien CD22) doivent faire l'objet d'aménagements répondant à l'importance et à la destination de l'utilisation des sols, de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les accès directs aux terrains sont interdits.*

L'accès et desserte des terrains mitoyens au Chemin de Saint Gaudérique s'effectueront à partir de l'aménagement routier de sécurité existant.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

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

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement eaux usées**

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

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de prétraitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné, ou la rétention des eaux dans une capacité répondant aux besoins générés par l'occupation des sols.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de SIX METRES (6 m) de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer. En ce qui concerne le chemin de Saint Gaudérique, l'alignement doit être de DIX METRES (10m).

Zone UG2 : les constructions doivent être implantées à une distance minimale de DIX METRES (10m) de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour :  
Zone UG2 : Le long des nouvelles voies de desserte publiques ou privées.

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative sur le fond voisin,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à SIX METRES (6 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

– Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

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

#### **a ) Limites aboutissant aux voies :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, sauf sur les limites extérieures de la zone ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à CINQ METRES (5) pour les zones UG et UG1 et QUATRE METRES (4) pour la zone UG2.

#### **b ) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à CINQ METRES (5 m) pour les zones UG et UG1 et QUATRE METRES (4) pour la zone UG2.

Une construction nouvelle peut s'implanter en limite séparative en cas de construction existante implantée en limite séparative sur le fonds voisin.

En zone UG1 et UG2, un projet d'ensemble peut être implanté sur plusieurs parcelles

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à CINQ METRES (5 m) en zone UG/UG1 ou QUATRE METRES (4m) e zone UG2 si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans être inférieure à CINQ METRES (5 m) pour les zones UG et UG1 et QUATRE METRES (4 m) pour la zone UG2.  
Zone UG1 : il peut-être réalisé sur un seul et même lot DEUX (2) constructions au maximum

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

Zone UG : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder SOIXANTE DIX POUR CENT(70 %) de la surface du terrain.

Zone UG1 : L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder VINGT POUR CENT(20 %) de la surface du terrain.

Zone UG2 : Non règlementé

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau naturel du sol (côte NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **Hauteur absolue**

Zones UG et UG2:

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder DIX METRES(10 m) au faîtage.

Toutefois, pour la zone UG exclusivement, une adaptation peut être admise jusqu'à TREIZE METRES (13 m) hors tout maximum, pour prendre en compte des considérations techniques, technologiques, paysagères, architecturales ou indispensables au fonctionnement de l'activité

Zone UG1 :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder SEPT METRES (7 m) au faîtage.

Toutefois une adaptation peut être admise jusqu'à TREIZE METRES (13 m) hors tout maximum, pour prendre en compte des considérations techniques, technologiques, paysagères, architecturales ou indispensables au fonctionnement de l'activité

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions et équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

## **ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **a) Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis

### **b) Façades**

Les matériaux autorisés sont : la brique de parement, le béton banc ou peint ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) enduite et peinte, le mur rideau, les bardages métalliques.

Il est interdit d'utiliser : la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) non enduite, la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

Toute construction nouvelle doit faire l'objet d'une étude de couleur de façades, avec l'indication des matériaux utilisés.

### **c) Aspect extérieur des constructions et couvertures :**

a) le raccord entre les toitures et les façades doit être traité sous forme d'un bardage vertical si nécessaire,

b) l'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment non traité ondulé est interdite.

c) les protections des revêtements multicouches d'étanchéité seront soit ardoisées soit en gravillons ; les protections en aluminium sont interdites.

d) Les édicules en toiture doivent être traités architecturalement.

les ouvrages en matériaux divers, doivent être enduits et peints.

les appareillages divers techniques ou de production doivent être habillés en bardage métallique peint (y compris pour les bardages à claire-voie).

e) Dans les 3 secteurs concernés, UG, UG1, UG2, les couvertures des bâtiments peuvent :

- être constituées de tuiles de teinte rouge ou rosée, dans ce cas les pentes seront de 30 à 30 %

- être constituées de toitures terrasses.

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment non traité est interdite.

Les protections multicouches d'étanchéité seront soit en ardoise, soit en gravillons de protection.

### **d) Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans une toiture tuile pentée, leur dimension sera inférieure au 1/3 du pan de la toiture concernée

S'ils sont intégrés dans une toiture terrasse, aucune limitation de surface n'est imposée

### **e) Aspect extérieur des bâtiments annexes**

- Chaufferies et locaux techniques

Ces constructions doivent être traitées avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

- Édicules annexes

Les édicules et les petits bâtiments tels que poste de transformation, poste de garde, annexe de l'usine, doivent être traités en accord avec la construction principale ou doivent s'intégrer dans le mur de clôture du terrain.

### - Garages deux-roues

Ils doivent être implantés en retrait par rapport aux limites séparatives du terrain et masqués par des plantations organisées en haie à feuillage persistant.

L'implantation de ces garages ne doit pas 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 de vue principales.

### **f) Clôtures :**

Elles ne sont pas obligatoires; lorsqu'elles sont réalisées ou modifiées, conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, ces travaux sont soumis à déclaration préalable de travaux. Elles doivent répondre aux prescriptions suivantes :

#### a) Clôture sur la voie publique

Elles ne peuvent dépasser une hauteur maximale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) l'ensemble est constitué par un mur bahut de ZERO METRE QUARANTE (0,40 m) en maçonnerie enduite, et une grille métallique d'UN METRE QUARANTE (1,40 m) de hauteur. Cette clôture doit être doublée par une haie d'arbustes.

#### b) Clôture sur les limites séparatives

Elles sont constituées par un mur-bahut d'une hauteur de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m), ou sans mur bahut, leur hauteur totale maximale est d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m).

Aménagements ponctuels :

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de chaque limite séparative (façade sur rue et limites latérales et arrière) ou partie de limite séparative non occupées par la construction principale (les annexes font partie intégrante de ce tiers) à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante de ce tiers

L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite

## **ARTICLE UG 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article UG12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

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

Exceptionnellement, lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, il peut être autorisé :

soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, distant de TROIS CENTS METRES (300 m) maximum, pour les places de stationnement nécessaires,

soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions fixées aux articles L 332.6.1 et R 332.17 du Code de l'Urbanisme.

## **2. Il doit être aménagé**

Pour les constructions à usage d'habitation liée au gardiennage, il est exigé DEUX places de stationnement par logement dont UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15 m<sup>2</sup>) et UNE VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

### **En fonction du type d'établissement ci-après :**

Pour les restaurants, bars, salles de jeux, UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10 m<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public.

Pour les bâtiments à usage hôtelier : UNE (1) place par chambre

Pour les commerces : UNE (1) place de stationnement pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente,

Pour les établissements d'enseignement :

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

- Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

### **auxquelles places se rajoutent :**

Pour les bureaux et les surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises), UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

### **et les places de stationnement liées aux des emplois :**

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, sachant qu'il sera pris en considération au minimum :

. QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux de surface de vente ou d'activités

Pour toutes les constructions précitées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées : pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison.

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

## **ARTICLE UG 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre de haute tige pour TROIS places de stationnement. Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

## **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UG 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Zones UG et UG1 : Non réglementé.

Zone UG2 : ZERO CINQUANTE (0.50)

Toutefois pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, le C.O.S. n'est pas réglementé

# **CHAPITRE X**

## **ZONE UH : CIMETIERE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir le cimetière de la commune et des équipements d'intérêt public.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Dans la zone UH, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UH 2 sont interdites.

Il est précisé que les habitations, le stationnement isolé des caravanes sont interdits dans cette zone. La création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme est interdite.

#### **ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

##### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

Les cimetières et équipements annexes indispensables à leur bon fonctionnement

Les aires de stationnement,

Les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

Les pylônes de télécommunication

Les bassins d'orages

##### **2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

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

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

##### **1. Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

## **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

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

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement eaux usées**

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

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné, ou la rétention des eaux dans une capacité répondant aux besoins générés par l'occupation des sols.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

## **Télédistribution**

Sans objet

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

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de CINQ METRES (5 m) de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour :

Les constructions qui peuvent s'implanter en limite séparative lorsqu'une construction existante est déjà implantée en limite séparative sur le fond voisin,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à CINQ METRES (5 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

#### **a ) Limites aboutissant aux voies :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, sauf sur les limites extérieures de la zone ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à CINQ METRES (5).

#### **Toutefois, des implantations différentes sont admises :**

Une construction nouvelle peut s'implanter en limite séparatives en cas de construction existante implantée en limite séparative sur le fonds voisin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à CINQ METRES (5 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **b ) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à CINQ METRES (5 m).

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, peuvent s'implanter à une distance inférieure à CINQ METRES (5 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans être inférieure à CINQ METRES (5 m).

**Toutefois, des implantations différentes sont admises pour :**

La réalisation d'une construction nouvelle qui peut s'implanter en limite séparative cas de construction existante implantée en limite séparative sur le fonds voisin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à CINQ METRES (5 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL**

Non règlementé

**ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

**Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau naturel du sol (côte NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

**Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

**Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder SIX METRES (6 m) au faîtage.

Toutefois, des implantations différentes sont admises pour les pylônes de télécommunication : limitée à SOIXANTE METRES (60 m)

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions et équipements publics ne sont pas soumis à cette règle.

**ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

**Façades**

Les matériaux autorisés sont : la brique de parement, le béton banc ou peint ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) enduite et peinte, le mur rideau, les bardages métalliques.

Il est interdit d'utiliser : la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) non enduite, la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

Toute construction nouvelle doit faire l'objet d'une étude de couleur de façades, avec l'indication des matériaux utilisés.

**ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT**

**1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article UH12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

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

## **2. Il doit être aménagé**

Pour les équipements publics sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées, pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de service, pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre de haute tige pour TROIS places de stationnement.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CH A P I T R E X I**

### **ZONES 0 AU : URBANISATION FUTURE**

Il s'agit de zones naturelles d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ou d'équipement non équipées à l'heure actuelle.

#### **CARACTERE DE LA ZONE 0 AU**

Zone d'urbanisation future a vocation principale d'habitat individuel dense et de petits collectifs afin d'assurer une mixité de l'habitat.

L'urbanisation n'y est admise que dans le cadre d'opération d'aménagement ou de construction compatible avec un aménagement cohérent de la zone tel que défini dans les orientations d'aménagement et dans le règlement ci-après (ou de modification du P.L.U.)

La réalisation des constructions y est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle est divisée en douze(12) secteurs :

0AUa, 0AUb et 0AUg au quartier « Els Horts »

0AUc au quartier « Le Moulinas »

0AUd au quartier « St Thomas »

0AU2 au quartier « Mas Vermeil »

0AU5, au quartier du « Mas Fabre »

0AU7, au quartier « Els Horts »

0AU8, au quartier Mas del Xots

0AU8a, au quartier Mas del Xots

0AUe et 0AUf au quartier « Les Rouquettes »

0AUh, au quartier «Mas Anglade »

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 0 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 0 AU 2 sont interdites.**

Il est précisé que sont interdits :

Les installations classées, sauf celles indiquées au § 2 de l'article 0 AU1,

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé des caravanes,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

## **ARTICLE 0 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

L'urbanisation s'effectuera par des opérations d'ensemble concernant la totalité des zones : 0AUa, 0AUb, 0AUg, 0AUd, 0AU2, 0AU7, 0AUe, 0AUf, 0AUh, 0AU5, 0AU8, et 0AU8a

L'urbanisation s'effectuera par des opérations d'ensemble concernant une partie de la zone : 0AUc

### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

#### ***Dans la zone 0 AU :***

Les constructions à usage:  
d'habitation et leurs annexes (garages, remises),  
d'habitations sous forme de permis groupés et de lotissements  
d'hébergement lié à la formation et à l'enseignement,  
d'équipements publics et collectifs,  
de stationnement,

En outre : dans la zone 0 AU2, les constructions à usage hôtelier.

### **2. Sont également admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

les constructions à usage, de commerce et d'artisanat, de bureaux, de services, nécessaires à la vie quotidienne des habitants,

le réaménagement des bâtiments existants induisant des changements de destination à la condition :

a) qu'il soit lié à la vocation principale de la zone,

b) qu'il soit réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure

b) que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs.

les aires de jeux et de sport à la condition qu'elles soient compatibles avec la vie quotidienne du quartier.

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

### **ARTICLE 0 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

La réalisation d'aménagements particuliers pour tenir compte de la spécificité de l'opération pourra être imposée.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif le nombre d'accès direct sur la voirie pourra être limité, pour des raisons de sécurité ou de stationnement de cheminement piéton ou piste cyclable.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons distinct de l'accès véhicule et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

Les accès préférentiels aux DOUZE secteurs sont les suivants:

0AUa et 0AUb au quartier « Els Horts » accessibles à partir des Allées Antonio Machado et la rue Federico Garcia Lorca ainsi qu'à partir du giratoire existant sur le Chemin du Fabre sans accès direct sur le chemin.

0AUc au quartier « Le Moulinas » accessible à partir des attentes de la rue du Moulinas, les accès partiels sur le chemin de St Gaudérique peuvent être autorisés.

0AUd au quartier « St Thomas » accessible à partir de la rue de la Colline au croisement avec la rue des Evadés de France et à partir de la rue Fernand Grenier.

0AUg, au quartier « Els Horts », accessible à partir de l'Avenue Marcel Carbonell après aménagement d'un accès sécurisé. Les accès sur le Chemin vieux d'Alenya sont interdits

0AU2, au quartier « Mas Vermeil » accessible depuis le giratoire existant Avenue de Château Roussillon. Tout autre accès direct sur le Chemin de Château Roussillon est interdit.

0AU5, au quartier du « Mas Fabre », accessible depuis ce même chemin par le croisement avec les Allées Antonio Machado, les accès des terrains sur le Chemin du Mas Fabre sont interdits.

0AU7, au quartier « Els Horts », la partie au sud du bassin d'orage sera accessible depuis le chemin du Mas Fabre par une voie à créer, les accès des terrains sur le Chemin du Mas Fabre sont interdits. La partie au nord du bassin d'orage sera accessible à partir de la rue des Jasmins et de l'impasse des Camélias, les accès des terrains sur le Chemin du Mas Fabre sont interdits.

0AU8, au quartier « Mas Bonique », accessible à partir du chemin de Canet, de la rue Via Bacchus et du chemin du Mas Bonique, les accès directs aux terrains sont interdits depuis le chemin du Mas Bonique et depuis le Chemin de Canet.

0AU8a, au quartier « Mas Bonique », accessible à partir de la rue Via Bacchus et la rue du 17<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie.

0AUe et 0AUf au quartier « Les Rouquettes », accessibles depuis les rues du Fenouil et des Garoubiers, Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

0AUh au quartier « Mas Anglade », accessible depuis le Chemin du Mas Anglade.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque l'impasse arrive en limite séparative d'une opération d'aménagement, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction et d'aménager une raquette de retournement.

## **ARTICLE 0 AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Pour la zone OAUg une station de refoulement pourra-t-être créée.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné sans aggravation de l'écoulement pluvial.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence, une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

La récupération des eaux des pluies par des dispositifs adaptés en vue de leur utilisation pour l'arrosage est autorisée sur la parcelle.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Ordures ménagères Tri sélectif**

Un ou plusieurs emplacements à container spécialisé ( OM ,sélectif ) d'un accès direct sur rue sont exigés. Le ou leurs emplacement suivant les besoins du programme seront définis à la demande du permis de construire individuel, groupe d'habitation ou de lotir.

Le sol sera réalisées en « dur » carrelé et équipé d'un système d'évacuation des eaux usées raccordé au réseau public.

### **ARTICLE 0 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'urbanisation s'effectuera par des opérations d'ensemble concernant la totalité des zones : 0AUa, 0AUb, 0AUg, 0AUd, 0AU2, 0AU7, 0AUe, 0AUf, 0AU5, 0AU8, et 0AU8a

Dans la zone 0AUc, l'urbanisation s'effectuera par une ou plusieurs opérations d'ensemble

**Pour les zones 0AUa, 0AUc, et 0AUd il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux par zone**

### **ARTICLE 0 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale :

- de CINQ METRES (5 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. de QUATRE METRES (4 m) si l'emprise publique correspond à un espace vert ou un cheminement piétons, Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifée dans cette bande de retrait par rapport à la voie Les constructions principales (2 et 3 faces) auront une profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum soit à partir de la distance minimale d'alignement sur voie ou sur fond arrière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée : - dans les zones 0AUc et 0AUd qui fera l'objet d'une étude d'aménagement globale où les constructions pourront être implantées différemment - Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin, - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement, - Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots, - Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et d'équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent, - Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture - Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible. - Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1 m) des limites sur voies et domaine public : espace vert , cheminement piéton ,ouvrage hydraulique... - Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm - Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

**ARTICLE 0 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES a ) Limites aboutissant aux voies :** La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4). Les constructions doivent s'implanter sur une profondeur maximale de QUINZE METRES (15 m) par rapport aux alignements tel que défini à l'article 0 AU 6. les lots quatre faces ne sont pas soumis à cette règle *Pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à DOUZE METRES (12 m)*, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre. 100

Toutefois, des retraits partiels peuvent être autorisés sur une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) et d'une profondeur maximale ne pouvant pas excéder QUATRE METRES (4 m).

*Pour les terrains ayant une façade sur voie comprise entre DOUZE ET DIX HUIT METRES (12 et 18 m), les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.*

Si la construction ne s'implante pas d'une limite séparative à l'autre, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où une limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie l'alignement obligatoire se fera sur la limite

perpendiculaire à la voie supportant l'accès au garage

Dans le cas où les terrains mitoyens ont une façade sur voie inférieure à Douze mètres il sera fait obligation de construire en mitoyenneté avec ce terrain afin d'assurer la continuité du volume bâti

Dans le cas où les limites séparatives aboutissent sur deux voies la largeur prise en compte pour l'application de la règle si dessus sera celle supportant l'accès au garage

*Pour les terrains ayant une façade sur voie supérieure à DIX HUIT METRES (18 m), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).*

#### **b ) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **c) Sur toutes ces limites séparatives des implantations différentes sont admises :**

##### **Toutefois, des implantations différentes sont admises :**

Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Dans le cas où une bande de plusieurs parcelles bâties jouxte une limite séparative du terrain à bâtir, les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative en bout de bande de manière à assurer la continuité du bâti.

Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond

arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

### **ARTICLE 0 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieures à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 0 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pour la zone 0AUg le Coefficient d'Emprise au Sol sera de 0.30

### **ARTICLE 0 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau naturel du sol (côte NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical

#### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

Des conditions différentes peuvent être acceptées lors de la création des groupes d'habitation et des lotissements.

#### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m) au faîtage pour les habitations individuelles.

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder ONZE METRES (11 m) au faîtage pour les habitations collectives.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 0 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Les constructions, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite, à l'exception des constructions présentant un caractère architectural contemporain et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

## **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. Le blanc et les couleurs criardes sont interdits

Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

## **3. Couvertures**

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les couvertures en toitures terrasses sur la totalité de la construction sont interdites.

Les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

## **4. Terrasses**

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une liaison entre constructions ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

## **5. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

## **6. Clôtures**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux.

Les clôtures doivent être traitées simplement et de préférence dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation des palissades en bois et de canisses est interdite.

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

## **A – CLOTURES SUR VOIES**

### **Façade avant de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

### **Façade arrière de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou être accolées à ce tiers

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'une étude d'insertion paysagère, Les caractéristiques des clôtures sur voie pourront être modifiées, avec l'accord des services compétents, sans toutefois pouvoir excéder une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m)

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

## **B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES**

### **Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)
- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.
- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

### **Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

Les entrées de garages ou d'aires de stationnement doivent être réalisées en retrait de CINQ METRES (5 m) de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies de circulation.

## **7. Antennes**

Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit et de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

## **8. Stockage**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ou enterrées.

## **9. Barbecues**

Les barbecues ne peuvent être édifîés que dans le volume bâti ou adossés à un des tiers autorisés à 1,80m en mur plein sur les clôtures et sans dépasser cette hauteur.

## **10. Déchets**

Pour les logements collectifs un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir les contenants d'ordures ménagères de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

## **11. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

## **12. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faîtage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si la hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE 0 AU 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article 0 AU12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

### **2. Il doit être aménagé**

a) Pour les constructions à usage d'habitation individuelle, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)

UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum

et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

b) Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

3,2 places sur la parcelle concernée

UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)

UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum et d'une largeur de TROIS METRES (3 m) minimum, intégrée dans un parc de stationnement situé sur l'emprise de l'opération

et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

Pour les constructions d'habitation collective (supérieure à CINQ (5) logements) il est exigé de prévoir la réalisation d'un local à vélos, sur la base d'un minimum de 2 vélos par logement

c) Pour les commerces, activités, bureaux :

Pour les bâtiments à caractère d'activité, commercial, de service et administratif sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. De plus, il est requis :

UNE place de stationnement pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente,

UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public : restaurants, bars, salles de jeux, hôtel structure hôtelière

UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher de bureau ou de surface d'activités et des surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises),

d) Pour les bâtiments à caractère hôteliers ou para-hôteliers :

UNE (1) place de stationnement par chambre pour les hôtels

UNE (1) place de stationnement par unité d'habitation (modules le plus petit) pour les établissements à caractère para-hôteliers

g) Pour les établissements d'enseignement :

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes : VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Par ailleurs, il doit être prévu concernant les emplois :

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, ces places s'ajoutant à celles requises en application des paragraphes ci-dessus (b, c, d, e) ; il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux de surface de vente ou d'activités.

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont prévues sur la parcelle les places de stationnement complémentaires nécessaires. Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

### **ARTICLE 0 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de terrain.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 0 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable dans la zone 0 AU est fixé à:

ZERO QUARANTE (0,40) dans les secteurs 0 AU e, 0 AU f , 0 AU g, 0 AU 2

ZERO CINQUANTE (0,50) pour les secteurs 0 AU a, 0 AU b, 0 AU c, 0 AU d, 0 AU 5, 0 AU 7, 0 AU 8, 0 AU 8a, .

## **CHAPITRE XII**

### **ZONES 1 AU : URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT**

Ces zones d'urbanisations futures à vocation principale d'habitation sont situées pour les zones 1 AU aux quartiers, Els Hors, et Mas Anglade.

#### **CARACTERE DE LA ZONE 1 AU**

Cette zone d'urbanisation future est destinée à recevoir à terme des constructions à usage d'habitation.

L'urbanisation n'y est admise que dans le cadre de la procédure globale d'aménagement après modification du PLU. Elle se fera par le biais d'opérations d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement.

La réalisation des constructions y est subordonnée à la réalisation des équipements.

#### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

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

Il est précisé que sont interdits :

Les installations classées, sauf celles indiquées au § 2 de l'article 0 AU1,

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé des caravanes,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

##### ***ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES***

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

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

##### ***ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX***

##### ***ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS***

##### ***ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES***

**ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

**ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé.

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non

## **ZONES 3 AU : URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbanisée destinée à accueillir des activités économiques située au Chemin du Pou de Las Coulobres.

L'urbanisation n'y est admise que dans le cadre de la procédure globale d'aménagement après modification du PLU. Elle se fera par le biais d'opérations d'ensemble et dans le respect des orientations d'aménagement.

La totalité de la zone sera ouverte à l'urbanisation dès que la nouvelle voie de contournement du conseil général sera réalisée.

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL** **ARTICLE 3 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sans objet.

### **ARTICLE 3 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Sans objet.

### **SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL** **ARTICLE 3 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 3 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 3 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Non réglementé.

**ARTICLE 3 AU 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 3 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES  
CLASSES**

Non réglementé.

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL  
ARTICLE 3 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **CHAPITRE XIV**

### **ZONES 4 AU : URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT ET DE SERVICES**

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone d'urbanisation future localisée au MAS Ferrer peut accueillir des logements sous forme de petits collectifs et d'habitat individuel. L'aménagement de l'ensemble de la zone permettra dans le cadre des créations de voie qui y sont prévues son désenclavement et assurera une liaison est-ouest au nord du territoire communal.

L'aménagement radio concentrique de ce projet urbain assurera également la transition architecturale de l'habitat diffus vers les quartiers existants.

L'urbanisation n'y est possible qu'après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées et notamment la réalisation d'un nouveau forage avec bache de stockage pour l'alimentation en eau potable.

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 4AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans la zone 4AU , sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 4AU 2.**

Il est précisé que sont interdits :

Les installations classées, sauf celles indiquées au § 2 de l'article 4 AU 1,

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé des caravanes,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

La création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

***Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle***

##### **ARTICLE 4AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

L'urbanisation s'effectuera par une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone .

**1. Ne sont admises que les occupations du sol et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage:

d'habitation individuelle et leurs annexes (garages, remises),

d'habitations collectives sous forme de permis individuels et de permis groupés

d'équipements publics et collectifs,

de stationnement,

d'équipements mixtes d'habitations , profession libérales ,commerces de proximité ,bureaux

Ainsi que:

Les lotissements à usage d'habitation,  
les aires de stationnement,  
les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

**2. Sont également admises sous conditions les occupations et utilisation du sol suivantes :**

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

La création et l'extension des installations classées à condition :

a) Qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone, liées à la vocation principale de la zone, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

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

### **ARTICLE 4AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

La réalisation d'aménagements particuliers pour tenir compte de la spécificité de l'opération pourra être imposé.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif le nombre d'accès direct sur la voirie pourra être limité, pour des raisons de sécurité ou de stationnement de cheminement piéton ou piste cyclable. Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons distinct de l'accès véhicule et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

L'accès de ces voies nouvelles s'effectuera à partir :

du giratoire existant (Avenue Jean Zay, chemin de Canet) du croisement entre l'avenue Jean Zay et la rue du 17<sup>ème</sup> Régiment d'Infanterie du croisement entre l'avenue Jean Zay et la rue Via Bacchus de l'impasse de la rue Ramon Lull de l'impasse de la rue Aristide Maillol (emplacement réservé n°56)

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voiries à créer doivent respecter une trame d'aménagement conforme aux orientations d'aménagement

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative d'une opération d'ensemble, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des pistes cyclables seront aménagées sur les voies de liaisons.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable. Le réseau doit être conforme aux annexes techniques

Un nouveau forage avec bache de stockage sera réalisé dans le périmètre de la zone.

#### **Assainissement eaux usées réseau séparatif**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Le réseau doit être conforme aux annexes techniques.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit

#### **Assainissement eaux pluviales réseau séparatif**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir ou un bassin de rétention adapté.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés. En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée suivant la topographie; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante. Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

La récupération des eaux des pluies par des dispositifs adaptés en vue de leur utilisation pour l'arrosage est autorisé sur la parcelle.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit.

### **Electricité et téléphone GDF**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique de Gaz ou aux câbles téléphoniques, est exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Ordures ménagères Tri sélectif**

Un ou plusieurs emplacements à container spécialisé ( OM ,sélectif ) d'un accès direct sur rue sont exigés. Le ou leurs emplacement suivant les besoins du programme seront définis à la demande du permis de construire individuel, groupe d'habitation ou de lotir.

Le sol sera réalisé en « dur » carrelé et équipé d'un système d'évacuation des eaux usées raccordé au réseau public.

## **ARTICLE 4AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'urbanisation s'effectuera par une opération d'ensemble

**Il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux dans cette zone**

## **ARTICLE 4AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance de

- CINQ METRES (5m) minimum par rapport à l'alignement prévu des voies publiques ou des voies privées
- QUATRE METRES (4m) minimum si l'emprise publique correspond à un espace vert ou un cheminement piétons

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Les constructions principales pour les parcelles en bande et bout de bande auront une profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum soit à partir de la distance minimale d'alignement sur voie ou sur fond arrière.

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

- En s'appuyant sur d'une étude d'aménagement globale où les constructions pourront être implantées différemment
- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et d'équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent,
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et d'équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

- les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite séparative à la condition de ne pas dépasser DEUX METRES VINGT (2.20 m ) de hauteur hors tout , une emprise au sol sera défini suivant les besoins techniques de la collecte il doivent par ailleurs faire partie intégrante de la clôture.
- Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1m) de la voirie ou des emprises publiques.
- Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible sans surplomb du domaine public.

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

### **ARTICLE 4AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m). Les constructions principales pour les parcelles en bande et bout de bande auront une profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum soit à partir de la distance minimale d'alignement sur voie ou sur fond arrière tel que défini à l'article 4 AU 6. Les lots quatre faces ne sont pas soumis à cette règle *Pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à DOUZE METRES (12 m)*, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

Des retraits partiels peuvent être autorisés sur une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) et d'une profondeur ne pouvant pas excéder QUATRE METRES (4 m). ( façade avant et arrière ) *Pour les terrains ayant une façade sur voie comprise entre DOUZE ET DIX HUIT METRES (12 et 18 m)*, les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.

Si la construction ne s'implante pas d'une limite séparative à l'autre, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où une limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie l'alignement obligatoire se fera sur la limite Perpendiculaire à la voie supportant l'accès au garage

Dans le cas où les terrains mitoyens ont une façade sur voie inférieure à Douze mètre il sera fait obligation de construire en mitoyenneté avec ce terrain afin d'assurer la continuité du volume bâti façade sur rue uniquement

Dans le cas où les limites séparatives aboutissent sur deux voies la largeur prise en compte pour l'application de la règle si dessus sera celle supportant l'accès au garage

*Pour les terrains ayant une façade sur voie supérieure à DIX HUIT METRES (18 m)*, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).

#### **Par ailleurs pour les cas si dessous des implantations différentes sont admises :**

- Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m²). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

- Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'impose-
- Pour les saillies non clause ( loggias et balcons )de un METRE QUARANTE (1.4 m) au maximum qui peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible pour l'habitat collectif.
- Dans le cas ou une bande de plusieurs parcelles bâties jouxte une limite séparative du terrain à bâtir, les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative en bout de bande de manière à assurer la continuité du bâti.
- Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents

#### **Toutefois :**

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans les lotissements et les permis groupés d'habitat collectif

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative. De même, des bâtiments contigus de hauteur égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins sans que la différence de hauteur ne puisse excéder UN METRE (1,00 m). Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite séparative à la condition de ne pas dépasser deux mètres vingt (2.20 m) de hauteur hors tout, une emprise au sol sera défini suivant les besoins techniques de la collecte ils doivent par ailleurs faire partie intégrante ou être accolées à la clôture.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum sont acceptées en dehors de la masse constructible en respectant le code civil du domaine public.

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

#### **ARTICLE 4AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieures à QUATRE METRES (4 m).

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus comportent des baies d'éclairage de pièces principales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE METRES (4 m).

#### **ARTICLE 4AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

#### **ARTICLE 4AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

##### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

Lorsque la construction est édifée à l'angle de deux voies d'inégale largeur il est admis que sur une longueur de 15 ml mesurée à l'alignement ou le retrait obligatoire la hauteur du bâtiment peut être de 13ml sur la voie la plus étroite.

### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à la faîtière ne doit pas excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m) pour l'habitat individuel et TREIZE METRES (13 m) pour l'habitat collectif. Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 4AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain avéré sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Les différents locaux techniques (EDF, GDF, locaux poubelles, groupes de froid, climatiseur etc...) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. La couleur blanche est interdite

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

Les matériaux et matériels utilisés pour respecter les directives liées au développement durables doivent être judicieusement incorporés à l'architecture du bâti.

### **3. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

### **4. Couvertures**

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée

Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les toitures terrasses sur la totalité de la couverture sont interdites

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment non traité est interdite.

Les protections multicouches d'étanchéité seront soit en ardoise, soit en gravillons de protection.

Les toitures terrasses sont autorisées pour abris poubelles dans le cas de secteur AU 10 a et AU 10 b

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

## **5. Terrasses**

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une fonction de liaison ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

## **6. Clôtures. Portails**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être de forme simple dans le respect du caractère régional. Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation des palissades en bois et de canisses est interdite.

Les clôtures à claire voie et grillage doivent être doublées d'une haie vive

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

### **A – CLOTURES SUR VOIES**

#### **Façade avant de la construction donnant sur une voie :**

. d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

. de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

#### **Façade arrière de la construction donnant sur une voie :**

. d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

. de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées à ce tiers

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'une étude d'insertion paysagère, Les caractéristiques des clôtures sur voie pourront être modifiées, avec l'accord des services compétents, sans toutefois pouvoir excéder une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m)

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

### **B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES**

#### **Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.

- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

#### **Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

Les entrées de garage ou d'aires de stationnement doivent être réalisées en retrait de CINQ METRES (5m) de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies de circulation.

#### **7. Antennes et paraboles**

Une seule antenne de télévision est autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### **8. Stockages**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et dans la mesure du possible être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

#### **9 .Climatiseurs**

Sur façade sur rue et espace public Ils doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposé en saillie en façade

Ils ne pourront être implantés à une distance minimale de 1.90 ml des limites séparatives

#### **10. Barbecues**

Les barbecues ne peuvent être édifiés que dans le volume bâti ou adossés à un des tiers autorisés à 1,80m en mur plein sur les clôtures et sans dépasser cette hauteur.

#### **11. Déchets**

Pour les logements collectifs un emplacement spécifique sera affecté pour accueillir les contenants d'ordures ménagères de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### **12.Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

#### **13. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faitage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si la hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE 4AU 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article AU10 -12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

### **2. Il doit être aménagé**

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé DEUX places de stationnement par logement dont une dans l'espace privatif non clos et une dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15 m<sup>2</sup>) et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement, la profondeur du stationnement est de cinq (5) mètre.

b) pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

UNE (1) dans le volume bâti d'une S.H.O.B. minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)

UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum et d'une largeur de TROIS METRES (3 m) minimum, intégrée dans un parc de stationnement situé sur l'emprise de l'opération

et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

Pour les constructions d'habitation collective (supérieure à CINQ (5) logements) il est exigé de prévoir la réalisation d'un local à vélos, sur la base d'un minimum de 2 vélos par logement

c) Pour les constructions à usage de commerce, UNE place de stationnement pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente,

d) Pour les restaurants, bars, salles de jeux, **halte-garderie, crèche parentale...** UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10m<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public

e) Pour les établissements d'enseignement :

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes : VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

f) Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

**auxquelles places se rajoutent (§c,d,e,f):**

Pour les bureaux et les surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (bureaux, dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises), UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher 121

Service Urbanisme 1<sup>ère</sup> modification du PLU Règlement

**et les places de stationnement liées aux des emplois :**

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, sachant qu'il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente ou d'activités.

Pour toutes les constructions précitées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

**ARTICLE 4AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES**

**CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction et de voirie t doivent être obligatoirement plantées ou Traitées en espaces verts aménagés il sera prévu d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour

Deux places de stationnement sur les voies publiques et d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour 50 m<sup>2</sup> de surface autre que celle de la construction.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

Les clôtures à claire voie et grillagée doivent être doublées d'une haie vive.

**SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 4AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

**Le C.O.S. applicable à la zone est de ZERO CINQUANTE (0.50)**

Toutefois pour les ouvrages techniques nécessaires au

## **CHAPITRE XV**

### **ZONE 6 AU : URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES SPORTIVES ET DE LOISIRS**

#### **CARACTERE DE LA ZONE 6 AU**

Cette zone d'urbanisation future est destinée à recevoir des activités sportives et de loisirs (complexe sportif communal du Camp de la Germanor, accueil de camping-cars touristiques) ainsi que les logements nécessaires au gardiennage de ces équipements.

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE 6 AU 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone 6AU sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 6 AU 2 notamment la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

##### **ARTICLE 6 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

###### **1. Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les aires de jeux et de sport,  
Les aires d'accueil de camping-cars  
Les constructions à usage d'équipements collectifs,  
Les piscines sous réserve du respect des articles 6AU6, 6AU7, 6AU13  
Les constructions à usage de stationnement,  
Les aires de stationnement,  
Les bâtiments et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,  
Les travaux liés à la réalisation d'infrastructures routières (déviation sud de Cabestany) conformément à l'ER 40

###### **2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, à la condition :

- a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- b) que toutes les précautions soient prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs.

Les constructions à usage d'habitation liées aux occupations et utilisations du sol autorisées destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions.

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

### **ARTICLE 6 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Notamment, sur le Chemin Départemental 22, l'aménagement des accès de véhicules et de leur débouché doit répondre à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol qui s'y exerce, répondre aux exigences de la sécurité et doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque l'impasse arrive en limite séparative d'une opération d'aménagement, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction et d'aménager une raquette de retournement.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats

### **ARTICLE 6 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

#### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné sans aggravation de l'écoulement pluvial.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.  
L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence, une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.  
Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **ARTICLE 6 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de DIX METRES (10 m) par rapport à l'axe de la voie existante ou prévue ou de la limite d'emprise des voies privées.

### **ARTICLE 6 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **a ) Limites aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4).

#### **b ) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m). Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **c) Toutefois, des implantations différentes sont admises pour :**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

– Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRÉS (9m<sup>2</sup>) Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

### **ARTICLE 6 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions, est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 6 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE 6 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (cote NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

#### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder QUINZE METRES (15 m) hors tout. Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 6 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Les constructions, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

Toute construction de caractère ou de type étranger à la région est interdite, à l'exception des constructions présentant un caractère architectural contemporain et à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **ARTICLE 6 AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article 6 AU 12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

### **ARTICLE 6 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction y compris les aires de stationnement, doivent être plantées ou traitées en espaces verts aménagés sous forme d'arbres de haute tige qui peuvent être organisés en haies.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

## C H A P I T R E X V I

### ZONE 12 AU : URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES

#### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone d'urbanisation future, située au Nord-Ouest du territoire communal, a pour vocation principale l'accueil d'activités économiques liées au sanitaire, médical, paramédical et aux activités complémentaires en rapport avec les activités précitées.

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la réalisation des constructions.

Elle comprend deux sous secteurs 12 AU3 et 12 AU4

#### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL** **ARTICLE 12 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans la zone 12 AU sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 12 AU 2 notamment la création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 12 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

d'activités médicales, sanitaires et hospitalières,  
d'enseignement et de formation liées à la vocation principale de la zone,  
d'hébergement hôtelier,  
d'équipements publics et collectifs,  
de stationnement.

Ainsi que :

Les lotissements d'activité liés à la vocation principale de la zone,

Les aires de stationnement de véhicules,

Les aires de jeux et de sport,

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

**2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

La création des installations classées à condition :

a ) Qu'elles soient nécessaires liées aux activités médicales, sanitaires et hospitalières implantées dans la zone, à la vocation principale de la zone, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b ) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

les aires de stockage à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone et liées aux occupations et utilisations du sol admises,

Les permis groupés sous condition que leur destination soit compatible avec la vocation de la zone.

Les constructions à usage d'habitation liées aux occupations et utilisations du sol autorisées, à la condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des services généraux de la zone, et que leur superficie n'excède pas la moitié de la SHON affectée à l'activité, avec un maximum de CENT VINGT METRES CARRES (120 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

Pour la zone 12AU 4 uniquement, les constructions à usage d'habitation liées aux besoins en hébergement de la zone.

L'habitation doit être intégrée au volume bâti

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

### **ARTICLE 12 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Notamment, sur le Chemin Départemental 22, l'aménagement des accès de véhicules et de leur débouché doit répondre à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol qui s'y exerce, répondre aux exigences de la sécurité et doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative d'une opération d'ensemble, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

#### **ARTICLE 12 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

##### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement. Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

##### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir ou un bassin de rétention adapté.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés. En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

##### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

##### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

#### **ARTICLE 12 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 12 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de DIX METRES (10 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Toutefois, des conditions différentes peuvent être admises : si elles ne compromettent pas la bonne tenue des voies :

dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble le long des voies de desserte : publiques ou privées

dans le cas de l'extension des constructions existantes,

pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

### **ARTICLE 12 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

#### **a ) Limites aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

#### **Toutefois, des implantations différentes sont admises pour :**

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives sauf sur les limites extérieures à la zone
- La réalisation d'un bâtiment nouveau adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin,

#### **b ) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points ( $L = H/2$ ). sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m). Toutefois, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### **c) sur toutes ces limites séparatives des implantations différentes sont admises :**

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum qui peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

### **ARTICLE 12 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Des constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance au moins égale à la moyenne des hauteurs des constructions sans être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Toutefois, cette règle n'est pas applicable aux piscines et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 12 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder TRENTE POUR CENT (30 %) de la surface de l'unité foncière.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 12 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Conditions de mesures**

Dans la zone 12 AU et le secteur 12 AU 4 :

La hauteur des constructions est mesurée à partir sol naturel après travaux fixé par le niveau des voies publiques existantes bordant la zone, à l'aplomb de la façade.

Dans les secteurs 12 AU 3 :

La hauteur des constructions est mesurée, en tous points de la construction entre le niveau du sol naturel (côte NGF) avant travaux et le faîtage.

### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions ne peut excéder :

dans la zone 12 AU et le secteur 12 AU 4 : DOUZE METRES (12 m) hors tout.

dans le secteur 12 AU 3 DIX METRES (10m) hors tout.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent

aux ouvrages techniques et aux superstructures : type mâts, antennes cheminées lanterneaux

## **ARTICLE 12 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas 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..

Tous les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

### **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. Les couleurs violentes ou criardes et la couleur blanche sont interdites.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses carreaux de plâtre) sont interdits.

### **3. Toitures**

Les formes de toitures suivantes sont autorisées :

Dans la zone 12 AU, les secteurs 12 AU 3 et 12 AU 4, les toitures terrasses et les toitures tuiles canal teinte rouge ou rosée.

Les pentes de toitures tuiles sont de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33%).

### **4. Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Lorsqu'elles sont réalisées, elles doivent répondre aux prescriptions suivantes :

Clôtures sur la voie publique (façade principale) et sur les limites séparatives latérales

Elles ne peuvent dépasser une hauteur maximale d'UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) l'ensemble est constitué par un mur bahut de ZERO METRE QUARANTE (0,40 m) enduit, surmonté d'une grille métallique ou de claire-voie d'UN METRE QUARANTE (1,40 m) de hauteur.

Toutefois, sur les limites séparatives latérales et arrières, les clôtures constituées de grillages sur potelets peuvent être autorisées si elles sont doublées d'une haie vive.

Aménagements ponctuels :

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de chaque limite séparative (façade sur rue et limites latérales et arrière) ou partie de limite séparative non occupées par la construction principale (les annexes font partie intégrante de ce tiers) à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées à ce tiers

L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite

### **5. Antennes**

Une seule antenne de télévision sera autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

### **6. Stockage**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques ou enterrées.

### **7. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

S'ils sont intégrés sur une toiture terrasse, leur dimension n'est pas limitée

### **8. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faîtage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si sa hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE 12 AU 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article 12AU12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

### **2. Il doit être aménagé**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>), et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

#### **En fonction du type d'établissement ci après**

- pour les bâtiments hospitaliers, UNE (1) place de stationnement pour DEUX (2) lits,
- pour les bâtiments d'hébergement sanitaire autres que hospitalier, UNE (1) place de stationnement pour TROIS (3) chambres.
- pour les bâtiments à usage médical ou paramédical ne comprenant pas de moyen et longs séjours., UNE (1) place pour SOIXANTE METRES CARRES (60 m<sup>2</sup>) de S.H.O.N.
- pour les restaurants, bars, salles de jeux, UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10 m<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public.
- pour les bâtiments à usage hôtelier : UNE (1) place par chambre
- pour les établissements d'enseignement :

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

- pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

#### **auxquelles se rajoutent les places :**

Pour les bureaux et les surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises), UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) d'une surface de plancher

#### **et les places de stationnement liées aux des emplois :**

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, sachant qu'il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente ou d'activités

Pour toutes les constructions précitées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.  
Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

**ARTICLE 12 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES**  
**CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige, de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour TROIS (3) places de stationnement.  
Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès,

## CHAPITRE XVII

### **ZONE 14 AU : URBANISATION FUTURE A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITE**

#### ***CARACTERE DE LA ZONE***

Cette zone d'urbanisation future localisée au Cami du Mas Anglada peut accueillir des logements sous forme de petits collectifs et d'habitat individuel. L'aménagement de l'ensemble de la zone permettra dans le cadre des créations de voie qui y sont prévues son désenclavement et assurera une liaison est-ouest du territoire communal.

L'aménagement de ce quartier assurera également la transition architecturale de l'habitat diffus vers la zone

économique UE qui sera complétée .

L'urbanisation n'y est possible qu'après réalisation des équipements nécessaires aux opérations envisagées.

Elle comprend trois secteurs :

un secteur 14 AUa, à vocation principale d'habitat individuel

un secteur 14 AUb comprenant deux (2) sous secteur 14 NA b 1 14 NA b 2 à vocation principale d'habitat, collectif groupé et activité de proximité qui accompagne l'habitat

un secteur 14 AUc à vocation principale d'activités économiques : commerces, artisanat, bureaux, services,.....

#### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

##### ***ARTICLE 14 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

**Dans les secteurs 14 AUa et 14 AUb sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 14 AU 2.**

Il est précisé que sont interdits :

Les installations classées, sauf celles indiquées au § 2 de l'article 14 AU 2,

Les carrières,

Les parcs d'attraction, les parcs résidentiels de loisirs,

Les habitations légères de loisirs,

Le stationnement isolé des caravanes,

Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,

La création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes.

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle

136

## **ARTICLE 14 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**1. Ne sont admises que les occupations du sol et utilisations du sol ci-après :**

***Dans les secteurs 14 AUa et 14 AUb:***

Les constructions à usage:

d'habitation individuelle et leurs annexes (garages, remises),

d'équipements publics et collectifs,

d'équipements mixtes habitations , profession libérales ,commerces de proximité ,bureaux dans le secteur 14 AUb

de stationnement,

Ainsi que:

les lotissements à usage d'habitation,

les aires de stationnement,

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,

les permis groupés à usage d'habitation collectives ou individuelle et d'activité

***Dans le seul secteur 14 AUc :***

Les constructions à usage :

de commerce et d'artisanat,

de bureaux et de services.

d' hébergement liés à la formation et à l'enseignement

les permis groupés liées à l'activité

**2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

***Dans les secteurs 14 AUa, 14 AUb et 14 AU c***

Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

a) qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

b) que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

La création et l'extension des installations classées à condition :

a ) Qu'elles soient nécessaires aux activités autorisées dans la zone, liées à la vocation principale de la zone, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

b ) Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

***Dans le seul secteur 14 AU c :***

Les constructions à usage d'habitation liées aux occupations et utilisations du sol autorisées, à la condition qu'ils soient destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions ou des services généraux de la zone, et que leur superficie n'excède pas la moitié de la SHON affectée à l'activité, avec un maximum de CENT VINGT METRES CARRES (120 m<sup>2</sup>) de surface de plancher. L' habitation sera intégrée au volume bâti

137

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

### **ARTICLE 14 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

La voie nouvelle de liaison doit avoir une largeur minimale de chaussée de SIX METRES (6m), l'emprise totale de la plate-forme, hors aire de stationnement, doit être de DOUZE METRES (12m) minimum. L'accès de ces voies nouvelles s'effectuera à partir de giratoires existant (CD 22) ou à créer chemin du mas Anglade.

Les voies nouvelles doivent assurer la liaison et se raccorder avec les voiries existantes ou à créer :  
.allée des Tilleuls route de Perpignan

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative d'une opération d'ensemble, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction.

La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

Des pistes cyclables seront aménagées sur la Route de Perpignan, le Chemin du Mas Anglade et la voie de liaison.

### **ARTICLE 14 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

#### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit

#### **Assainissement aux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir ou un bassin de rétention adapté. :

Bassin d'orage Sante Camille emplacement réservé N° 23

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés. En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains ou des lots nouveaux doit être assurée vers la chaussée suivant la topographie; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit

#### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

#### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **ARTICLE 14 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 14 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées de :

CINQ METRES (5 m) dans les secteurs 14 AU a. et 14 AU b1

SIX METRES (6 m) dans le secteur 14 AU b2 et 14 AU c

QUATRE METRES (4 m) pour la zone 14AUa dans le cas où la limite d'emprise publique correspond à un espace vert ou un cheminement piéton

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édiflée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Toutefois, une implantation différente peut être autorisée, tout en assurant la bonne tenue de la voie:

- Pour assurer une continuité de volume de la construction projetée avec un immeuble voisin,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément paysager intéressant de l'environnement,
- Lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots,
- Le long des voies et espaces réservés aux piétons à l'alignement,
- Pour la réalisation d'ouvrages techniques publics (transformateurs, stations de relevage...), de bâtiments et d'équipements publics si leurs caractéristiques techniques l'imposent,

Les constructions annexes peuvent être édiflées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX

METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Dans les secteurs 14 AU b et 14 AU c : les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite séparative à la condition de ne pas dépasser deux mètres vingt (2.20 m) une emprise au sol sera défini suivant les besoins techniques de la collecte il doivent par ailleurs faire partie intégrante ou être accolées de la clôture.

Pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1m) de la voirie ou des emprises publiques.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

### **ARTICLE 14 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Les constructions principales pour les parcelles en bande et bout de bande auront une profondeur de QUINZE METRES (15 m) maximum comptés soit à partir de la distance minimale d'alignement sur voie ou à partir du fond arrière tel que défini à l'article 14 AU 6.

*Pour les terrains ayant une façade sur voie inférieure à DOUZE METRES (12 m), les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.*

Toutefois, des retraits partiels peuvent être autorisés sur une distance minimale de QUATRE METRES (4 m) et d'une profondeur maximale ne pouvant pas excéder QUATRE METRES (4 m).

*Pour les terrains ayant une façade sur voie comprise entre DOUZE ET DIX HUIT METRES (12 et 18 m), les constructions doivent s'implanter sur au moins une limite séparative.*

Si la construction ne s'implante pas d'une limite séparative à l'autre, elle doit respecter une distance par rapport à la limite séparative, correspondant à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Dans le cas où une limite séparative n'est pas perpendiculaire à la voie l'alignement obligatoire se fera sur la limite perpendiculaire à la voie supportant l'accès au garage.

Dans le cas où les terrains mitoyens ont une façade sur voie inférieure à Douze mètre il sera fait obligation de construire en mitoyenneté avec ce terrain afin d'assurer la continuité du volume bâti

Dans le cas où les limites séparatives aboutissent sur deux voies la largeur prise en compte pour l'application de la règle si dessus sera celle supportant l'accès au garage

*Pour les terrains ayant une façade sur voie supérieure à DIX HUIT METRES (18 m), la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m) ( $L = H/2$ ).*

Dans le cas où une bande de plusieurs parcelles bâties jouxte une limite séparative du terrain à bâtir, les constructions doivent s'implanter sur la limite séparative en bout de bande de manière à assurer la continuité du bâti.

Pour les parcelles d'angles, des conditions différentes peuvent être autorisées afin d'assurer la meilleure intégration possible du projet dans son environnement après avis des services compétents

**Toutefois, des implantations différentes sont admises :**

Les constructions annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées de la clôture.

Pour les piscines qui doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics qui peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum qui peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible.

Pour les saillies de UN METRE QUARANTE (1.4 m) au maximum qui peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible. Dans le secteur 14AUA b

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

**Toutefois :**

Des conditions différentes peuvent être acceptées dans les lotissements et les permis groupés.

Les constructions peuvent s'implanter sur la limite séparative. De même, des bâtiments contigus de hauteur égale peuvent être édifiés sur des fonds voisins sans que la différence de hauteur ne puisse excéder UN METRE (1,00 m).

Un bâtiment nouveau peut être adossé à un bâtiment existant sur le fonds voisin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter à une distance inférieure à QUATRE METRES (4 m) si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans les secteurs 14 AU b et 14 AU c : les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite séparative à la condition de ne pas dépasser deux mètres vingt (2.20 m) une emprise au sol sera défini suivant les besoins techniques de la collecte il doivent par ailleurs faire partie intégrante ou être accolées à la clôture. Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum sont acceptées en dehors de la masse constructible.

**ARTICLE 14 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieures à QUATRE METRES (4 m).

La distance de la construction principale avec les annexes est de DEUX METRES (2 m)

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus comportent des baies d'éclairage de pièces principales, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE METRES (4 m).

**ARTICLE 14 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé pour les trois secteurs 14 AU a 14AU b et 14AU c

## **ARTICLE 14 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **Hauteur absolue**

La hauteur maximale des constructions mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à la faîtière ne doit pas excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m) dans le secteur 14 AU a et ONZE METRES (11 m) dans le secteur 14 AU b1 et 14 AUc QUATORZE METRES (14 m) dans les sous-secteurs 14 AU b2

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE 14 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1 Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les constructions présentant un caractère architectural contemporain sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Les différents locaux techniques (EDF, GDF, locaux poubelles, groupes de froid etc...) doivent être intégrés dans le volume de la construction.

### **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. Les couleurs violentes ou criardes et la couleur blanche sont interdits.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

### **3. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

### **4. Couvertures**

Les toits sont obligatoirement couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée. Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

Les toitures terrasses sont interdites secteur 14 AUa et 14 AUb

Les toitures terrasses sont autorisées pour les bâtiments d'activités secteur 14 Auc

L'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment non traité est interdite.

Les protections multicouches d'étanchéité seront soit en ardoise, soit en gravillons de protection.

Cependant, dans le cas de l'emploi d'une énergie nouvelle (solaire, éolienne, etc...), ces pentes peuvent être modifiées pour une opération donnée. Les éléments producteurs d'énergie doivent s'intégrer aux volumes et ne pas dépasser la hauteur absolue fixée à l'article 14 AU10.

Les toitures terrasses sont autorisées pour abris poubelle secteur 14 AUb et 14 AUc

## 5. Terrasses

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une fonction de liaison ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT CINQ POUR CENT (25 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

## 6. Clôtures

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être de forme simple dans le respect du caractère régional. Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation des palissades en bois et de canisses est interdite.

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

### A – CLOTURES SUR VOIES

#### Façade avant de la construction donnant sur une voie :

. d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

. de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

#### Façade arrière de la construction donnant sur une voie :

. d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

. de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

. des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)

. Les annexes si elles existent font partie intégrante ou accolées à ce tiers

Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'une étude d'insertion paysagère, Les caractéristiques des clôtures sur voie pourront être modifiées, avec l'accord des services compétents, sans toutefois pouvoir excéder une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m)

Pour les opérations d'ensemble déjà réalisées (ex : anciens lotissements) ayant fait l'objet d'une réflexion d'aménagement pour une meilleure intégration ou pour une adaptation aux contraintes physiques, les clôtures sur voie devront respecter, avec accord des services compétents, les prescriptions qui avaient été retenues.

## **B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES**

### **Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)
- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.
- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

### **Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir §a ci-dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

Les entrées de garage ou d'aires de stationnement doivent être réalisées en retrait de CINQ METRES (5m) de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies de circulation.

### **7. Antennes**

Une seule antenne de télévision est autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés obligatoirement sur le toit de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

### **8. Stockages**

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et dans la mesure du possible être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

### **9. Barbecues**

Les barbecues ne peuvent être édifiés que dans le volume bâti ou adossés à un des tiers autorisés à 1,80m en mur plein sur les clôtures et sans dépasser cette hauteur.

### **10. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

### **11. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faitage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si la hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

## **ARTICLE 14 AU 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article 14 AU12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

## **2. Il doit être aménagé**

a) Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé DEUX places de stationnement par logement dont une dans l'espace privatif non clos et une dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15 m<sup>2</sup>) et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement, la profondeur du stationnement est de cinq (5) mètres.

Dans le secteur 14 AUb et 14 AUc il est exigé deux places de stationnement par logement :  
une virgule trois places (1,3) sur la parcelle

zéro virgule sept (0,7) sur le terrain de l'opération

Pour les constructions d'habitation collective (supérieure à CINQ (5) logements) il est exigé de prévoir la réalisation d'un local à vélos, sur la base d'un minimum de 2 vélos par logement

b) Pour les constructions à usage de commerce, UNE place de stationnement pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente,

c) Pour les restaurants, bars, salles de jeux : UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10m<sup>2</sup>)

d) Pour les établissements d'enseignement :

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes : VINGT CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

e) Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

f) Concernant les activités prévues ci-dessus aux § b,c,d,e, se rajoute :

UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher de bureau, ateliers, ou de surface d'activités et des surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprise),

g) Par ailleurs, il doit être prévu concernant les emplois :

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, ces places s'ajoutant à celles requises en application des paragraphes ci-dessus ; il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente ou d'activités.

Pour toutes les constructions précitées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées : pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

### **ARTICLE 14 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction et de voirie doivent être obligatoirement plantées ou traitées en espaces verts aménagés il sera prévu d'un arbre de haute tige de DEUX METRES (2,00 m) à la plantation, pour deux places de stationnement

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S. applicable au secteur 14 AU a est fixé à ZERO QUARANTE (0.40)

Le C.O.S. applicable au secteur 14 AU b est fixé à UN (1 )

Le C.O.S. applicable au secteur 14 AU c est fixé à ZERO SOIXANTE DIX (0,70).

Toutefois pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics, le C.O.S. n'est pas réglementé.

## **C H A P I T R E X V I I I**

### **ZONE 15 AU : URBANISATION FUTURE A VOCATION MIXTE D'ECONOMIE DE COMMERCE D'HABITAT ET DE SERVICES**

#### ***CARACTERE DE LA ZONE***

Il s'agit d'une zone urbanisée destinée à accueillir de l'habitat sous forme de petit collectif ou individuel ainsi que des activités économiques situées en bordure du Lycée Charles Blanc à l'extrême nord de la commune.

L'urbanisation n'y est admise que dans le cadre d'une opération d'ensemble conformément aux orientations d'aménagement.

La réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements de VRD.

#### ***SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL***

##### ***ARTICLE 15AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES***

Dans la zone 15AU, toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 15AU 2 sont interdites.

##### ***ARTICLE 15AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES***

L'urbanisation s'effectuera par une opération d'ensemble concernant la totalité de la zone

###### **1. Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Les constructions à usage :

D'habitat sous forme de petits collectifs ou d'habitations individuelles

de commerces

de bureaux et de services

d'enseignement et de formation

d'établissements médicaux ou paramédicaux

d'établissements socio-éducatifs

d'hébergement hôtelier,

d'équipements collectifs,

de stationnement..

Ainsi que les ouvrages et bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

###### **2. Toutefois, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

a) La création des installations classées à condition :

- Qu'elles soient liées à l'activité du quartier, et qu'elles n'entraînent pas d'aggravation des nuisances et des dangers pour le voisinage (bruits, odeurs, trafics de véhicules...).

- Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur.

b) Les affouillements et les exhaussements de sol visés à l'article R.442-2c du Code de l'Urbanisme, à la condition :

- Qu'ils soient indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ainsi qu'à leur desserte, ou à la réalisation des équipements d'infrastructure.

- Que toutes les précautions préalables soient prises afin d'exclure les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines ainsi que l'éboulement des murs séparatifs et que ceux-ci ne portent pas atteinte au site.

c) Les locaux à usage d'habitation liés aux occupations et utilisations du sol autorisées destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des constructions à condition que leur superficie n'excède pas la moitié de la surface de plancher affectée à l'activité avec une surface de plancher maximale de CENT VINGT METRES CARRÉS (120 m<sup>2</sup>) par unité foncière. L'habitation sera intégrée au volume bâti.

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

### **ARTICLE 15AU- ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

Les accès à la zone se feront obligatoirement à partir de la rue Charles Blanc dans le respect des orientations d'aménagements. L'accès existant sur le prolongement de l'Avenue Ambroise Croizat pourra être conservé à condition d'être sécurisé. Tout autre accès sera interdit. (Ambroise Croizat ou CD22c)

#### **2. Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

Lorsque la voie en impasse est située en limite séparative, il doit être réservé une emprise assurant la possibilité de prolonger ultérieurement la voie si besoin est, sans occasionner de destruction. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **ARTICLE 15AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable.

### **Assainissement eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées directement et sans aucune stagnation au réseau collectif d'assainissement.

Tout déversement des eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics, doit être préalablement autorisé par la collectivité et muni, si nécessaire, de pré-traitements conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.

Un nouveau poste de refoulement des eaux usées pourra être nécessaire conformément aux annexes sanitaires

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux usées est strictement interdit

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs conformément aux annexes sanitaires du PLU.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation vers un ou plusieurs déversoir désigné après rétention des eaux dans une des ouvrages de capacité répondant aux besoins générés par l'occupation des sols.

Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain (ruisseau d'arrosage) ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés.

En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

L'évacuation des eaux pluviales des parties arrière des terrains doit être assurée vers la chaussée interne à l'opération ; le niveau des planchers doit être défini en conséquence ; une adaptation peut être admise en cas de dénivellation trop importante.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

Tout déversement des eaux de piscine (eaux de lavage des filtres et vidanges) dans le réseau des eaux pluviales est strictement interdit

### **Electricité et télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **ARTICLE 15AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'urbanisation s'effectuera par d'une opération d'ensemble

**Il sera prévu au minimum 25% de logements sociaux par zone**

### **ARTICLE 15AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de CINQ METRES (5 m) de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, modifiées ou à créer.

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de DIX METRES (10 m) de l'alignement du CD 22c

Pour les bâtiments d'activités économiques les annexes hors du volume bâti sont interdites  
Pour les constructions d'habitation les annexes peuvent être édifiées sur les limites séparatives avec les chemins piétonniers. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture

Les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite à la condition de ne pas dépasser DEUX METRES VINGT (2.20 m) de hauteur hors tout, une emprise au sol sera défini suivant les besoins techniques de la collecte il doivent par ailleurs faire partie intégrante de la clôture.

Les piscines peuvent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE (1m) de la voirie ou des emprises publiques.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum peuvent être acceptées en dehors de la masse constructible sans surplomb du domaine public.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les bâtiments et équipements publics peuvent s'implanter différemment si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

## **ARTICLE 15AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **a ) Limites aboutissant aux voies :**

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, sauf sur les limites extérieures de la zone ou en retrait par rapport aux limites séparatives. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment ou d'une construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4).

### **Toutefois, des implantations différentes sont admises :**

Une construction nouvelle peut s'implanter en limite séparatives en cas de construction existante implantée en limite séparative sur le fonds voisin.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### **b ) Autres limites séparatives**

Les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre des deux points ( $L = H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

### **c) sur toutes ces limites séparatives des implantations différentes sont admises :**

Les constructions annexes des habitations peuvent être édifiées sur les limites séparatives entre voisins. Elles ne doivent pas dépasser DEUX METRES SOIXANTE DIX (2,70 m) de hauteur hors tout, avec une largeur minimale de DEUX METRES (2,00 m) et une emprise au sol maximale de NEUF METRES CARRES (9 m<sup>2</sup>). Elles doivent faire partie intégrante ou être accolées à la clôture.

Pour les bâtiments d'activités économiques les annexes hors du volume bâti sont interdites

Les piscines doivent s'implanter à une distance minimale d'UN METRE QUATRE VINGT DIX (1,90 m) des limites séparatives.

Les locaux poubelles peuvent s'implanter en limite séparative à la condition de ne pas dépasser deux mètres vingt (2.20 m) de hauteur hors tout, une emprise au sol sera défini suivant les besoins techniques de la collecte ils doivent par ailleurs faire partie intégrante de la clôture.

Les saillies de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) au maximum sont acceptées en dehors de la masse constructible en respectant le code civil du domaine public.

Les terrasses de plain-pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

### **ARTICLE 15AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions sans être inférieure à QUATRE METRES (4m)

Dans le cas où l'une des constructions est une annexe non affectée à de l'habitation, la distance minimale entre les deux constructions est fixée à DEUX METRES (2 m). Cette règle ne s'applique pas aux piscines pour lesquelles cette distance n'est pas réglementée.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### **ARTICLE 15AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 15AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

#### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tous points de la construction entre le niveau naturel du sol (côte NGF) avant travaux et le faîtage selon un axe vertical.

#### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

#### **Hauteur absolue**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8.5 m) pour l'habitat individuel et les activités et ONZE METRES (11 m) au faîtage pour l'habitat collectif

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ne sont pas soumis à cette règle.

### **ARTICLE 15AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

#### **1 - Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Le recours à des matériaux et des mises en oeuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction liés par exemple aux choix d'une démarche haute qualité environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Les bâtiments annexes et les extensions doivent s'accorder avec la construction principale et être réalisées avec une architecture similaire et respecter l'unité de l'ensemble du bâti. Les façades visibles des voies publiques des bâtiments annexes, doivent être traitées en matériaux d'aspect et de couleur identiques à ceux du bâtiment principal.

Les constructions, y compris les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

## **2 - Bâtiments**

### **Adaptation au sol :**

L'implantation générale des constructions doit épouser la forme du terrain naturel ainsi que les niveaux des profils de voies les desservant en évitant les déblais et remblais importants.

### **Volumétrie :**

Les constructions doivent être de forme et de composition d'ensemble simple.

Les alignements en plans et en hauteurs devront être rigoureusement respectés en plan et en courbe ; les constructions à facettes sont proscrites. Toute cassure ou décrochement de volume doit être justifié par une raison technique (accès, passage, galerie, etc...).

## **3 - Façades**

Les matériaux autorisés sont : la brique de parement, le béton blanc ou peint ou teinté par les agrégats, la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) enduite et peinte, le mur rideau, les bardages métalliques.

Il est interdit d'utiliser : la maçonnerie traditionnelle (parpaings ou briques creuses) non enduite, la tôle d'acier galvanisé non peinte, le fibrociment ondulé brut apparent.

Les teintes des enduits de façade doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au service urbanisme de la ville. La couleur blanche et les couleurs criardes sont interdites

Toute construction nouvelle doit faire l'objet d'une étude de couleur de façades, avec l'indication des matériaux utilisés.

## **4 - Aspect extérieur des constructions :**

Le raccord entre les toitures et les façades doit être traité sous forme d'un bardage vertical si nécessaire, l'utilisation de la tôle ondulée et du fibrociment non traité ondulé est interdite.

les protections des revêtements multicouches d'étanchéité seront soit ardoisées soit en gravillons. Les édicules en toiture doivent être traités architecturalement.

les ouvrages en matériaux divers, doivent être enduits et peints.

les appareillages divers techniques ou de production doivent être habillés en bardage métallique peint (y compris pour les bardages à claire-voie).

## **5 - Couverture :**

Suivant la nature des constructions divers types de toiture et de couverture sont admis dans un souci de cohérence urbaine et selon les perspectives visuelles du site.

### **- Constructions de caractère administratif ou commercial**

Les toitures terrasses sont autorisées.

Aucun ouvrage technique autre que antenne et mat ne doit être visible (climatisation, ventilation ; canalisation gaines ...)

### **- Constructions à caractère d'habitations :**

Les toits sont en tuiles canal de teinte rouge ou rosée ou tuiles canal à emboîtement, grande onde en terre cuite de teinte rouge ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE A TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33%).

Sont également admises les toitures-terrasses accessibles qui constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT POUR CENT (20%) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Sont également admises les terrasses non accessibles qui assurent une liaison entre constructions ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT POUR CENT (20%) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Les toitures-terrasses sont interdites autre que dans les conditions définies ci-dessus.

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

#### **6 - Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

- S'ils sont intégrés dans un pan de toiture tuile, leur dimension sera inférieure au 1/3 de la surface du pan de toiture

- S'ils sont intégrés dans une toiture terrasse, leur dimension n'est pas limitée

#### **7 - Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faitage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si la hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

#### **8 - Clôtures**

Elles ne sont pas obligatoires sur voie de desserte, lorsqu'elles sont réalisées ou modifiées, conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, ces travaux sont soumis à déclaration préalable de travaux et doivent répondre aux prescriptions suivantes :

##### **Pour les constructions autres que l'habitation**

Clôture sur la voie publique

Elles ne peuvent dépasser une hauteur maximale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) l'ensemble est constitué constituée par un mur bahut de ZERO METRE QUARANTE (0,40 m) en maçonnerie enduite, et une grille métallique d'UN METRE QUARANTE (1,40 m) de hauteur.

Clôture sur les limites séparatives

Elles ne peuvent dépasser une hauteur maximale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) l'ensemble est constitué constituée par un mur bahut de ZERO METRE QUARANTE (0,40 m) en maçonnerie enduite, et une grille métallique d'UN METRE QUARANTE (1,40 m) de hauteur.

Les clôtures séparatives ou sur mitoyen du domaine public doivent être doublée d'une haie vive .

L'utilisation de palissades en bois et de canisses est interdite

##### **Pour les constructions d'habitation**

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

L'utilisation des palissades en bois et de canisses est interdite.

Les murs de clôture sont constitués comme suit:

#### **A – CLOTURES SUR VOIES**

##### **Façade avant de la construction donnant sur une voie :**

. d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),

. de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.

**Façade arrière de la construction donnant sur une voie :**

- . d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
  - . de piliers d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m) maximum.
  - . des murs pleins pourront toutefois être admis sur UN TIERS de cette limite à la condition que leur longueur, sur chacune de ces limites séparatives, n'excède pas UN TIERS (1/3) du linéaire de cette limite et que leur hauteur soit inférieure à UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m) avec une longueur maximale de DIX METRES (10 m)
  - . Les annexes si elles existent font partie intégrante ou sont accolées à ce tiers
- Dans le cas de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble faisant l'objet d'une étude d'insertion paysagère, Les caractéristiques des clôtures sur voie pourront être modifiées, avec l'accord des services compétents, sans toutefois pouvoir excéder une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80 m)

**B – CLOTURES SUR LIMITES SEPARATIVES****Sur les limites séparatives entre voisins, arrières ou latérales jusqu'au retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un grillage d'une hauteur maximale de UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)
  
- Soit d'un mur-bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS à UN METRE (0,80 à 1,00 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage, claustra, grille ou claire-voie, d'une hauteur totale d'UN METRE QUATRE VINGTS (1,80 m) maximum.
  
- Soit d'un mur plein ne pouvant excéder UN METRE QUATRE VINGT (1,80m)

**Sur les limites séparatives entre voisins dans le retrait imposé par rapport à la voie**

- Soit d'un mur bahut de ZERO METRE QUATRE VINGTS (0,80 m) de hauteur maximum surmonté d'un grillage ou claire-voie d'une hauteur totale d'UN METRE TRENTE (1,30 m),
  
- Soit d'un pan coupé qui assurera la liaison dans le retrait, entre la clôture latérale (voir ci-dessus) et le muret de 0,80 m réalisé pour la clôture sur voie

**ARTICLE 15AU 12 – STATIONNEMENT****1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les dispositions de l'article 15AU12 sont applicables à toutes les occupations et utilisations du sol nouvelles, aux changements de destination ou aux extensions de bâtiments.

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

**2. Il doit être aménagé sur la parcelle**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé DEUX places de stationnement par logement UNE non close sur la parcelle et UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15 m<sup>2</sup>)

Pour les constructions à usage d'habitation collective, il est exigé un minimum de DEUX (2) places de stationnement par logement dont :

UNE (1) dans le volume bâti d'une surface de plancher minimale de QUINZE METRES CARRES (15m<sup>2</sup>)

UNE (1) libre de toute clôture d'une profondeur de CINQ METRES (5 m) minimum et d'une largeur de TROIS METRES (3 m) minimum, intégrée dans un parc de stationnement situé sur l'emprise de l'opération

et UN VIRGULE DEUX (1,2) places supplémentaires par logement sur le terrain de l'opération d'aménagement,

Pour les constructions d'habitation collective (supérieure à CINQ (5) logements) il est exigé de prévoir la réalisation d'un local à vélos, sur la base d'un minimum de 2 vélos par logement

**En fonction du type d'établissement ci-après**

a) pour les commerces, activités, services : UNE (1) place de stationnement pour VINGT CINQ METRES CARRES (25 m<sup>2</sup>) de surface de vente,

b) pour les bâtiments hospitaliers, UNE (1) place de stationnement pour DEUX (2) lits,

c) Pour les bâtiments d'hébergement sanitaire autres que hospitalier, UNE (1) place de stationnement pour TROIS (3) chambres.

d) pour les bâtiments à usage médical ou paramédical ne comprenant pas de moyen et longs séjours, UNE (1) place pour SOIXANTE METRES CARRES (60 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

e) Pour les restaurants, bars, salles de jeux, UNE place de stationnement pour DIX METRES CARRES (10 m<sup>2</sup>) de surface affectée à l'accueil du public.

f) Pour les bâtiments à usage hôtelier : UNE (1) place par chambre

g) Pour les établissements d'enseignement :

Ecoles maternelles et primaires : UNE place de stationnement par classe.

Etablissements du 1er degré : DEUX places de stationnement par classe.

Université et établissement d'enseignement pour adultes :

vingt CINQ (25) places de stationnement pour CENT (100) personnes.

Eventuellement pour ce type d'établissement, le nombre de places de stationnement pourra être déterminé en fonction de leur capacité d'accueil, leur particularité de fonctionnement et compte tenu des aires de stationnement public existantes dans un rayon inférieur à CENT CINQUANTE METRES (150 m).

h) Pour les constructions ou établissements non prévus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

**Auxquelles places se rajoutent :**

Pour les bureaux et les surfaces nécessaires à l'exercice de ces activités (dépôts, archives, remises, accueil d'entreprises), UNE place de stationnement par tranche de CINQUANTE METRES CARRES (50 m<sup>2</sup>) de surface de plancher

**et les places de stationnement liées aux des emplois :**

UNE place de stationnement par tranche de TROIS (3) emplois, sachant qu'il sera pris en considération au minimum :

QUATRE (4) emplois par CENT METRES CARRES (100 m<sup>2</sup>) de bureaux, de surface de vente ou d'activités

Pour toutes les constructions précitées sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées : pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison

Les aménagements de bâtiments existants ne peuvent être autorisés que si, à l'occasion de ces transformations sont réalisées les places de stationnement complémentaires nécessaires pour l'ensemble des bâtiments, compte tenu de la nouvelle destination envisagée.

Le nombre d'emplacements prévus (lorsque le calcul ne fait pas apparaître un nombre supérieur) est arrondi au nombre entier supérieur.

### **ARTICLE 15AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les surfaces libres de toute construction aire de stockage, circulation interne doivent être plantée à raison de d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup>

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'UN arbre de haute tige pour TROIS places de stationnement.

Les plantations d'arbres de haute tige pourront être réalisées regroupées sous la forme de bosquet ou d'espaces- verts dans ce cas il sera prévu un arbre pour 25 m<sup>2</sup> d'espace.

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 15AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le C.O.S applicable au secteur est fixé à ZERO SOIXANTE DIX (0.70)

## **C H A P I T R E X I X Z O N E A : Z O N E A G R I C O L E**

### **C A R A C T E R E D E L A Z O N E**

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**Elle comprend deux sous secteurs :**

**Ad, chaix de vinification**

**Ae, chenil**

**Af, ferme pédagogique avec élevage et vente**

### **S E C T I O N I N A T U R E D E L ' O C C U P A T I O N E T D E L ' U T I L I S A T I O N D U S O L**

#### **A R T I C L E A 1 - O C C U P A T I O N S E T U T I L I S A T I O N S D U S O L I N T E R D I T E S**

**Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2, sont interdites.**

Il est précisé que sont interdits :

Les dépôts à l'air libre,

Les dépôts de matériaux (vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolitions, déchets de toute nature tels que pneus usagés, vieux chiffons etc...).

La création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs A d et A e, les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle.

#### **A R T I C L E A 2 - O C C U P A T I O N S E T U T I L I S A T I O N S D U S O L A D M I S E S**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

L'aménagement des bâtiments agricoles existants sans changement de destination et le réaménagement à l'identique des logements existants dans le volume bâti

L'aménagement et le réaménagement des bâtiments agricoles repérés au titre de l'article L.123.3.1 (Mas St Pierre, Mas des Finestres, Mas du Moulin, Mas Boluix et Mas Lafitte) qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sans toutefois compromettre l'exploitation agricole.

L'extension de leur activité agricole existante peut être autorisée dans la limite de 600m<sup>2</sup> de surface de plancher sous réserve d'une véritable nécessité pour l'exploitation et du respect de l'insertion paysagère des bâtiments dans le site.

**Sont également admis :**

Dans le secteur Ad, la création d'un chaix de vinification d'une surface de plancher maximale de 600m<sup>2</sup>

Dans le secteur Ae, l'extension des bâtiments liés à l'activité du chenil existant.

**Dans le secteur Af**, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la ferme pédagogique : serres, bâtiment agricole d'une surface de plancher limitée à 600m<sup>2</sup>, habitation liée à l'activité dans la limite d'une surface de plancher de 120m<sup>2</sup>, abris bois.

**Sous Réserves** que soient garantis la sécurité, la salubrité, l'insertion paysagère et l'intégration dans le site et que soit fourni un plan d'aménagement d'ensemble présentant

157

Service Urbanisme 1<sup>ère</sup> modification du PLU Règlement

l'organisation des lieux et des locaux  
les différents éléments et constructions constituant l'activité  
l'implantation de la construction d'habitation envisagée  
les circuits piétonniers envisagés pour les visiteurs  
les aires de stationnement prévues sur la parcelle  
Sur l'emplacement réservé n° 23, les travaux liés à la réalisation d'un espace naturel ouvert au public (stationnement, chemins de randonnée, panneaux d'information...)  
Sur les emplacements réservés n° 32, 33, 34 les travaux liés au renforcement de bassins d'orages existants  
Sur les emplacements réservés n° 40, 41, 50, 51, 52, 53, 54 les travaux liés à la réalisation d'infrastructures routières (exhaussements, affouillement, etc)  
Sur l'emplacement réservés n° 55, les travaux liés à la réalisation d'une forêt de production

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

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

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable.:

Soit par branchement sur le réseau de distribution,

Soit par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution soit assurée.

Pour toute construction destinée à recevoir du public ou contenant plus d'une habitation, une autorisation préfectorale est nécessaire

158

Service Urbanisme 1<sup>ère</sup> modification du PLU Règlement

### **Assainissement eaux usées**

Dans la zone A toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées vers le réseau public d'assainissement collectif conformément aux annexes sanitaires,

Pour le cas où une construction ou installation nécessite un assainissement autonome, toute demande devra faire l'objet de l'accord et des préconisations du SPANC 66 avant dépôt du dossier de permis de construire.

### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe vers un déversoir sans aggravation de l'écoulement pluvial pour ce faire la réalisation de bassin de stockage est permise ; Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés. En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Non régleménté.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de SIX METRES (6 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique ou autre ) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et collectifs peuvent s'implanter à une distance inférieure à  $L = H/2$  sans toutefois pouvoir être inférieure à QUATRE METRE (4m).

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

159

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

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

Non réglementé.

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

Sans objet.

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

La hauteur maximale des constructions autorisées en zone A, Ad et AF est limitée à HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m) hors tout.

Dans le secteur Ae, la hauteur maximale des constructions est limitée à SIX METRES (6 m) hors tout.

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, aux ouvrages techniques et aux superstructures : type mâts, antennes, cheminées, lanterneaux.

#### **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

##### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

##### **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. Les couleurs violentes ou criardes et la couleur blanche sont interdites. Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché; toutefois, on veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel des façades existantes (arases cayroux, maçonneries de pierres, inclusions et décors de galets), notamment en cas de réalisation d'ouvertures.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

##### **3. Couvertures**

Les toits des constructions d'habitation sont couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée. Leurs pentes sont de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %). Les acrotères sont interdits

160

Service Urbanisme 1<sup>ère</sup> modification du PLU Règlement

Les bâtiments agricoles de style hangar et les bâtiments publics peuvent déroger à cette règle.

#### **4. Terrasses**

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT POUR CENT (20 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti; les saillies de toiture en façade sur rue doivent être conservées dans le cas d'aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle. Sont également admises les toitures-terrasses non accessibles qui assurent une liaison entre constructions ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT POUR CENT (20 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti

#### **5. Ouvertures et percements**

L'ordonnement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

#### **6. Clôtures**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être traitées de forme simple et traitées dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 - "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

Les entrées de garages ou d'aires de stationnement doivent être réalisées en retrait de CINQ METRES (5 m) de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies de circulation. Les clôtures seront constituées de grillage d'une hauteur maximale de 1,80 m

#### **7. Antennes**

Une seule antenne de télévision est autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### **8. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture tuile, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

S'ils sont intégrés sur un toit terrasse leur dimension n'est pas limitée

#### **9. Éoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faîtage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si la hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

161

Service Urbanisme 1<sup>ère</sup> modification du PLU Règlement

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

### **2. Il doit être aménagé**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les ouvrages hydrauliques du type bassin de rétention seront plantés en limite des berges .par des arbres d'alignement ou des haies vives , les surfaces d'épandage seront également plantées ( un arbre pour 50 m2)

Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter

Tous travaux de coupes ou d'abattages, notamment dans les espaces boisés classés ou les éléments de paysage à conserver sont soumis à autorisation des services compétents et au dépôt d'une déclaration préalable de travaux.

## **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION D**

## **C H A P I T R E XX ZONE N : ZONE NATURELLE**

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Elle comprend sept sous secteurs Nc, Ng, Ne, Nh, Nh1, Nh2 et Nj**

### **SECTION I NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

**Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2, sont interdites.**

Il est précisé que sont interdits :

Les dépôts à l'air libre,

Les dépôts de matériaux (vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, matériaux de démolitions, déchets de toute nature tels que pneus usagés, vieux chiffons etc...).

La création de terrains familiaux destinés à l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs tels que décrits à l'article L 443-3 du Code de l'Urbanisme.

Les antennes érigées sur mâts non directement utiles aux constructions réalisées sur la parcelle excepté dans le secteur Ne.

Tout remblai de terre ou matériau de quelque nature et de quelque hauteur que ce soit est interdit afin de préserver les bassins naturels de rétention des eaux pluviales.

#### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

**Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après :**

Dans le secteur Nc, l'extension mesurée de l'activité existante

Dans le secteur Ng, une aire d'accueil des gens du voyage de 20 emplacements

Dans le secteur Ne, les équipements publics et privés strictement nécessaires au traitement des eaux usées et des effluents viticoles, les antennes érigées sur mât

Dans le secteur Nh, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, l'extension mesurée des annexes existantes, l'installation de piscines, l'extension du bâti existant limitée à 20 % de la surface de plancher existante sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.

Dans le secteur Nh1, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, l'extension mesurée des annexes existantes, l'installation de piscines, l'extension du bâti existant limitée à 20 % de la surface de plancher existante, avec une constructibilité résiduelle de 2 logements d'une surface de plancher maximale de CENT CINQUANTE METRES CARRES (150 m<sup>2</sup>) chacun à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages

Dans le secteur Nh2, la réhabilitation et la rénovation des constructions existantes, l'extension mesurée des annexes existantes, l'installation de piscines, l'extension du bâti existant limitée à 20 % de la surface de plancher existante avec une constructibilité résiduelle de 2 logements d'une surface de plancher maximale de CENT CINQUANTE METRES CARRES (150 m<sup>2</sup>) chacun à condition de ne pas porter atteinte au site et aux paysages

Dans le secteur Nj, la création d'un jardin familial ainsi que la construction d'abris de jardin, dans la limite de DIX METRES CARRES (10 m<sup>2</sup>) par unité foncière.

Sur l'emplacement réservés n° 23, les travaux liés à la réalisation d'un espace naturel ouvert au public (stationnement, chemins de randonnée, panneaux d'information...)

Sur l'emplacement réservés n° 31, les travaux liés à l'aménagement et à la réalisation d'infrastructures de stationnement (exhaussements, affouillement etc)

Sur l'emplacement réservés n° 55, les travaux liés à la réalisation d'une forêt de production et tout autre équipement public

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

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

#### **Accès**

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Si les constructions projetées publiques ou privées sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter un accès réservé piétons et doivent être munies de dispositifs les rendant accessibles aux personnes handicapées.

Pour la zone Nh2, aucun nouvel accès ne doit être aménagé sur le chemin de Canet.

#### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés. Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées, afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination, elles doivent pouvoir être prolongées ultérieurement sans occasionner de destruction. Elles ne peuvent excéder QUATRE VINGT METRES (80m) de longueur avec une raquette de retournement à partir de TRENTE METRES (30 m) de longueur.

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

#### **Alimentation en eau potable**

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable :

- Soit par branchement sur le réseau de distribution,

- Soit par captage, forage ou puits particuliers à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tous risques de pollution soit assurée.

Pour toute construction destinée à recevoir du public ou contenant plus d'une habitation, une autorisation préfectorale est nécessaire

#### **Assainissement eaux usées**

Dans la zone N toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées vers le réseau public d'assainissement collectif lorsqu'il existe à proximité,

Pour le cas où une construction ou installation nécessite un assainissement autonome, toute demande devra faire l'objet de l'accord et des préconisations du SPANC 66 avant dépôt du dossier de permis de construire.

#### **Assainissement eaux pluviales**

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales.

Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe vers un déversoir sans aggravation de l'écoulement pluvial. Pour ce faire la réalisation de bassin de stockage est permise ; Aucun obstacle ne doit être apporté au libre écoulement des eaux pluviales dans les ruisseaux ou caniveaux existants sur le terrain ; les points de rejet de ces ouvrages ne doivent pas être modifiés. En cas de mouvement de sol, toutes dispositions utiles doivent être prises pour éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Le branchement des évacuations pluviales au réseau d'assainissement eaux usées est interdit (réseau séparatif).

#### **Electricité et téléphone**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques, peut être exigée.

#### **Télédistribution**

Le branchement de chaque logement est réalisé par des gaines internes. Aucun câblage en façade n'est autorisé.

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

Non régleménté.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de SIX METRES (6 m) par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées.

Aucune annexe ou construction démontable (bois ou métallique) ne peut être installée ou édifiée dans cette bande de retrait par rapport à la voie

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L = H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à QUATRE METRES (4 m).

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent,

#### **Dans les secteurs Nh, Nh1, et Nh2**

Les terrasses de plain pied construites autour de la construction peuvent déroger à la règle de retrait dans la mesure où elles sont réalisées sans fondations profondes et que la surélévation par rapport au terrain naturel n'excède pas 0.20cm

Les pergolas de type brise soleil constituées d'une armature ou de lames ou d'une couverture végétale sont tolérées sur les « espaces de vie » de la parcelle, à l'extérieur de l'emprise constructible autorisée, sur les terrasses d'été, en fond arrière des habitations, sur les limites latérales, au droit de l'accès réservé au garage ou de la place de stationnement privée. Elles ne doivent pas s'appuyer sur les clôtures existantes ou sur les limites séparatives

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

Non réglementé.

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

Sans objet.

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

### **Conditions de mesure**

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le faîtage et le niveau du sol (cote NGF) avant travaux selon un axe vertical.

### **Hauteur relative**

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ).

### **Hauteur absolue**

Dans les secteurs Nc, Nh, Nh1 et Nh2, la hauteur des constructions ne peut excéder HUIT METRES CINQUANTE (8,50 m).

Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux bâtiments et équipements publics, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **1. Généralités**

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériau en harmonie avec les constructions existantes et le paysage.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, doivent présenter une unité d'aspect de matériaux en harmonie avec les constructions existantes.

### **2. Façades**

Les teintes des enduits de façades doivent être choisies dans le respect du nuancier disponible au Service Urbanisme de la Ville. Les couleurs violentes ou criardes et la couleur blanche sont interdites. Les enduits de façade doivent être réalisés en crépi jeté très fin ou taloché; toutefois, on veillera particulièrement à la conservation et à la mise en valeur de l'aspect traditionnel des façades existantes (arases cayroux, maçonneries de pierres, inclusions et décors de galets), notamment en cas de réalisation d'ouvertures.

Les faux matériaux tels que faux marbres, faux pans de bois, fausses briques, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts, sont interdits.

Les conduits de fumée autres que maçonnés et les appareils de climatisation ne doivent pas être en applique sur les murs de façade.

### **3. Couvertures**

Les toits sont couverts en tuile canal de teinte rouge ou rosée, ou tuile canal à emboîtement, grande onde, en terre cuite de teinte rouge ou rosée.

Leurs pentes sont de TRENTE à TRENTE TROIS POUR CENT (30 à 33 %).

Les acrotères, au droit des toitures tuiles pentées sont interdits

Les toitures en terrasses sont interdites.

Les bâtiments publics et notamment ceux réalisés sur l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage peuvent déroger à cette règle.

#### **4. Terrasses**

Les terrasses accessibles (type "solarium") sont admises pour les constructions, sous réserve de s'intégrer au bâti environnant, et à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT POUR CENT (20 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti; les saillies de toiture en façade sur rue doivent être conservées dans le cas d'aménagement de bâtiments d'architecture traditionnelle.

Sont également admises les toitures-terrasses non accessibles qui assurent une liaison entre constructions ou constituent un élément architectural à condition que leur surface ne dépasse pas VINGT POUR CENT (20 %) calculés sur la base de la surface totale de l'emprise du bâti.

Pour l'Aire d'Accueil des Gens du Voyage CENT POUR CENT (100%) de la surface de la couverture des constructions peut être réalisée sous forme de toiture terrasse.

#### **5. Ouvertures et percements**

L'ordonnancement des façades et l'alignement des ouvertures existantes doivent être respectés.

#### **6. Clôtures**

Conformément à l'article R421.12 du code de l'urbanisme et à la délibération du conseil municipal du 29/09/2010, les travaux de réalisation ou de modification de clôture sont soumis à déclaration préalable de travaux

Les clôtures doivent être traitées de forme simple et traitées dans l'esprit local traditionnel. Les murettes enduites doivent se conformer aux règles d'aspect extérieur énoncées au paragraphe 2 - "Façades".

Les panneaux en béton moulé et les portiques d'entrée sont interdits.

Les entrées de garages ou d'aires de stationnement doivent être réalisées en retrait de CINQ METRES (5 m) de l'alignement de façon à n'occasionner aucune gêne sur les voies de circulation.

#### **7. Antennes**

Une seule antenne de télévision est autorisée par bâtiment ou ensemble de bâtiments ; les antennes paraboliques de réception TV par satellite ainsi que les mâts d'antennes destinées à l'émission ou à la réception d'ondes hertziennes ou radio doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux sites et paysages ni au caractère architectural de l'immeuble.

#### **8. Panneaux solaires et photovoltaïques :**

Ils sont autorisés soit en surimposition (modules solaires fixés sur la toiture existante) soit en intégration au bâti (modules participant à la structure du bâtiment) : intégré en toiture, brise soleil, façade, verrière. Ils ne devront en aucun cas dépasser de la toiture

S'ils sont intégrés dans un pan de toiture, leur dimension sera inférieure au tiers de la surface du pan de toiture

#### **9. Eoliennes domestiques**

- éolienne de toit ou sur façade : cette installation doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux, la hauteur maximal autorisée au-delà du faitage est de 3m

- éolienne au sol ou autoportante : cette installation doit faire l'objet d'un permis de construire si la hauteur excède 12 m.

Ce type d'éolienne doit être installé à l'intérieur de l'emprise constructible autorisée.

### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

#### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (y compris pour les deux roues), doit être assuré sur l'unité foncière en dehors des voies publiques ou privées communes et sur des emplacements prévus à cet effet.

## **2. Il doit être aménagé**

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement par logement, dont une dans le volume bâti, à l'exception de la zone Ng.

### ***ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES***

Les ouvrages hydrauliques du type bassin de rétention seront plantés en limite des berges par des arbres d'alignement ou des haies vives, les surfaces d'épandage seront également plantées ( un arbre pour 50 m<sup>2</sup>) Le choix des essences devra être évalué en fonction du pouvoir allergène des plantations : les cyprès, les pins parasol sont à éviter..

### ***SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

#### ***ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Néant