

DEPARTEMENT DE L'AUDE

# COMMUNE DE PARAZA

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

Approuvée le  
23 novembre  
2021

---

## PLAN LOCAL D'URBANISME

---

**REGLEMENT ECRIT**

## **ZONE UA**

### **ARTICLE UA 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial, agricole
- 2 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
  - dépôts de véhicules hors d'usage
  - affouillements et exhaussements des sols
- 5 - les carrières

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

- 1 – Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UA 3 à UA 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 2 - Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves dues notamment au bruit pour le voisinage
- 3 – Les installations classées à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination résidentielle dominante de la zone.
- 4 – Dans le secteur UAa, les occupations et utilisations du sol admises à condition qu'elles soient compatibles avec les possibilités de desserte des terrains.

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

2 – Dans le secteur UAa, les caractéristiques des accès devront être compatibles avec les occupations et utilisations du sol admises.

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

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

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

### 3 - Eaux pluviales

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

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

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies et emprises publiques ainsi que de la rue du Port.

2 - Lorsque le terrain dispose de 2 façades opposées sur 2 rues différentes, la construction pourra être implantée à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de l'une des 2 voies et en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de l'autre voie.

3 – il n'est pas fixé marge de recul pour :

- les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. et implantées en recul de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées)
- les constructions venant à l'arrière d'une construction existante ou créée en premier rang.

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

1 – Limites séparatives latérales

1.1 - Dans une profondeur de 15 mètres mesurés à compter de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie, les constructions nouvelles doivent être implantées d'une limite latérale à l'autre. Lorsque la longueur de la façade sur rue est

supérieure à 15 mètres, l'implantation sur une seule des 2 limites séparatives latérales est autorisée. Dans ce cas, la construction doit être écartée de l'autre limite séparative d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

1.2 - Au delà d'une profondeur de 15 mètres mesurés à partir de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ainsi que par rapport aux limites de fond de parcelle, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de la limite séparative au moins égale à 3 mètres.

Une implantation en limite est admise pour les constructions dont la hauteur mesurée au sommet du toit sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres

## 2 – Limites séparatives de fond de terrain

Les constructions seront implantées sur la limite séparative ou en retrait de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou aménager si elle est supérieure à 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment le plus élevé sis sur un terrain limitrophe ayant une façade sur la même voie, sans pouvoir dépasser 9 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### 1 – Disposition générales

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

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques (notamment les chaînages et bandeaux saillants de qualité) seront maintenus et mis en valeur.

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

## 2 – Dispositions particulières

### 2.1 - Restauration ou modification de constructions existantes

#### A – Toitures - couvertures

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

Les génoises existantes seront conservées chaque fois que possible. Les génoises nouvelles seront à au moins deux rangs de tuiles. Les débords bois seront conservés. Ils ne seront pas diminués. En cas de réfection, ils seront restitués dans leur longueur d'origine ou être d'une longueur comprise entre 40 et 60 cm. Les bardages (lambris...) des avant-toits sont interdits.

Sont interdits les toitures terrasses et terrasses encaissées

#### B – Façades, Murs et parements

Les baies existantes seront soit maintenues soit rétablies dans leurs formes et proportions initiales. Les ouvertures nouvelles devront être de proportions et formes similaires à celles existantes sur le bâtiment. Elles devront s'insérer aux baies anciennes dans l'ordonnancement de la façade.

Les baies d'ouverture des fenêtres nouvelles seront plus hautes que large, à l'exclusion des jours et des baies d'attique (ou de combles) Les portes de garage et vitrines ne sont pas soumises à cette disposition.

Les murs seront enduits dans les teintes similaires à celles des enduits traditionnels existants.

Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages.

#### C – Menuiseries

Les contrevents seront rabattables en façade ou repliables en tableau. Les volets roulants sont interdits. Sont admis les volets intérieurs.

## 2.2 – Constructions nouvelles

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

Les constructions nouvelles présentant un style plus contemporain devront par leur volume, les proportions, les teintes s'harmoniser avec le bâti existant. La toiture sera en tuile canal

## 2.3 – Clôtures

Lorsque la construction est en recul par rapport à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées), il pourra être exigé l'édification à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) d'un mur plein enduit d'une hauteur au plus égale à 1,2 mètres mesurés à compter du niveau de la voie, surmonté ou non d'une grille à barreaudage vertical droit.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT.**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Supprimé par la loi ALUR.

## **ZONE UB**

### **ARTICLE UB 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial
- 2 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
  - dépôts de véhicules
  - affouillements et exhaussements des sols
- 5 - les carrières

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

- 1 - L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UB 3 à UB 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves dues notamment au bruit pour le voisinage
  - Les constructions à usage artisanal
  - Les constructions à usage agricole et vinicole.
- 3 – Les installations classées à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination résidentielle dominante de la zone.

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

#### 1 - Accès

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

#### 2 - Voirie

2.1- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres, hors stationnement.

2.2 - Les caractéristiques des voies nouvelles ne pourront être inférieures à

- 4 mètres d'emprise pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements.
- 6 mètres d'emprise dont 5 mètres de chaussée pour les voies en impasse desservant au plus 6 logements
- 8 mètres d'emprise dont au moins 2,5 mètres de largeur cumulée de trottoirs revêtus pour les autres voies.

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

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

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

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

### 3 - Eaux pluviales

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

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

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans la mesure du possible, ces réseaux seront réalisés selon des techniques discrètes d'aménagement.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

Les constructions pourront être implantées à l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) ou en retrait de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies.

Elles devront être implantées à une distance de la limite du domaine public fluvial au moins égale à 6 mètres.

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

1 - Toute construction pourra être implantée en limite séparative ou en retrait des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Les piscines non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

3 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Non réglementé

## **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 7 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou agrandir s'il excède 7 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### 1 – Dispositions générales

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

Dans le cadre de travaux d'aménagement d'un bâtiment, les éléments d'architecture existants caractéristiques seront maintenus et mis en valeur.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings,...) et les bardages.

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires,...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

## 2 –Dispositions particulières

### 2 1- toitures - couvertures

- La pente des toitures ne pourra excéder 33%.
- Les toitures doivent être en tuile canal ou similaire de terre cuite.

### 2.2 - Façades

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération ancienne. Les murs seront enduits.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), les bardages métalliques.

### 2.3- Clôtures

- Les clôtures anciennes seront maintenues et restaurées.
- Les clôtures nouvelles donnant sur la voie publique pourront être constituées soit d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2,00 mètres, soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1 m surmonté d'une grille ou d'un grillage.
- Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,5 mètre au maximum, enduit sur les deux faces, surmonté ou non par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, soit d'un grillage.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

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

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT.**

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

2 - Il est exigé

- pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement situées sur partie privative.

3- pour les constructions à usage de bureaux et de service : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette.

4 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Non réglementé.

## **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Supprimé par la loi ALUR. .

## **ZONE UC**

### **ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial
- 2 - Les terrains de camping ou de caravanning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les installations et travaux divers :
  - dépôts de véhicules
  - affouillements et exhaussements des sols
- 5 - les carrières

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

- 1 - L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles UC 3 à UC 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- 2 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves dues notamment au bruit pour le voisinage
  - Les constructions à usage artisanal
  - Les constructions à usage agricole et vinicole
- 3 – Les installations classées à condition qu'elles demeurent compatibles avec la destination résidentielle dominante de la zone.
- 4 - Les constructions nouvelles édifiées sur un terrain traversé par ou limitrophe d'un cours d'eau à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 7 mètres et qu'elles aient leur plancher bas à 1 mètre au moins au-dessus du niveau de la crête de la berge la plus proche.

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

#### **1 - Accès**

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

## 2 - Voirie

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres hors stationnement.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

– les caractéristiques des voies nouvelles, hors emprise de stationnement, ne pourront être inférieures à :

+ 4 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements

+ 6 mètres de plate-forme, dont au moins un trottoir d'une largeur minimale d'1,40 mètre, pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements

+ 8 mètres de plate-forme pour les autres voies à double sens de circulation, la largeur cumulée des trottoirs ne pouvant être inférieure à 3 mètres. Pour les voies à sens unique de circulation, la largeur minimale de plate-forme est fixée à 6,50 mètres.

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

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

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

### 3 - Eaux pluviales

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

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

### 4 - Electricité - Téléphone

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

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies au moins égale à 5 mètres.

2 - En bordure des voies internes de lotissements, les constructions pourront être implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies

privées) des voies au moins égale à 2 mètres. Toutefois, les entrées de garages devront être implantées à une distance de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès au moins égal à 5 mètres.

Dans les groupes d'habitation, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies internes. Les entrées de garage devront être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès (interne à l'opération) au moins égale à 3 mètres.

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

4 - Les piscines non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite d'emprise des voies, mesurés à compter du bord intérieur du bassin. Cette distance est portée à 5 mètres en bordure des routes départementales.

5 - Dans le secteur UCb, toute construction devra être implantée dans une bande de 30 mètres mesurés à compter de l'alignement du chemin de la Montagnère.

Au delà de cette bande ne pourront être admis que

- + les piscines

- + les annexes isolées du bâtiment principal à condition que leur emprise cumulée n'excède 20 m<sup>2</sup> ni leur hauteur, mesurée comme mentionné à l'article UC 10 , n'excède pas 2,5 mètres.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - L'implantation en limite séparative est admise :

- dans le secteur UCa

- dans les autres secteurs, pour les annexes. Pourront être implantées en limites séparatives des bâtiments annexes, à condition que leur longueur cumulée mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- + le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage

- + la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière n'excède pas 2,5 mètres.

3 - Les piscines non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL**

Dans le secteur UCb, l'emprise au sol cumulée des annexes admises au delà d'une bande de 30 mètres mesurés à compter de l'alignement du chemin de la Montagnère ne pourra excéder 20 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres. Dans le secteur UCb, elle ne pourra excéder 3,5 mètres dans une bande de 30 mètres mesurés à compter de l'alignement du chemin de la Montagnère, ni 2,5 mètres pour les annexes admises au delà de cette bande.

3 – A l'exclusion du secteur UCb, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### 1 – Dispositions générales

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

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

### 2 –Dispositions particulières

#### 2.1 – Couvertures

La pente des toitures ne pourra excéder 33%.

Les toitures présentant une pente doivent être en tuile canal ou similaire ou romane de teinte claire.

Nonobstant les dispositions des deux alinéas précédents, les toitures plates sont admises dans la limite de 30% des surfaces couvertes.

## 2.2 – Façades, murs et parements

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

## 2.3 - Clôtures

- Clôtures sur rue : elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives : elles devront être constituées

+ soit à l'identique de la clôture sur rue

+ soit d'un mur d'une hauteur de 1,5 mètre au maximum, enduit sur les deux faces, surmonté ou non par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

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

## **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT.**

1 - Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement.

Dans le cadre des lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots ou logements : en sus, 1 place de stationnement par logement, annexé à la voirie.

Pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat : une place par logement

- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-oeuvre nette.

- pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas; est applicable la norme créant le plus grand nombre de places.

2 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Non réglementé.

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

Supprimé par la loi ALUR.

## **ZONE UD**

### **ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

- 1 - Les constructions nouvelles à usage industriel, d'entrepôt commercial
- 2 - Les terrains de camping ou de caravaning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les installations et travaux divers suivants :
  - + dépôts de véhicules
  - + affouillements et exhaussements des sols
- 5 - les carrières

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

- 1 - A condition qu'elles ne soient pas source de nuisances graves dues notamment au bruit pour le voisinage
  - Les constructions à usage artisanal
  - les installations classées.
  - Les constructions à usage agricole
- 2 –L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UD 3 à UD 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres

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

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

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

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

#### 3 - Eaux pluviales

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

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

#### 4 - Electricité - Téléphone

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

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

Terrain desservi par un réseau d'assainissement collectif : Non réglementé

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 5 mètres.

Elles devront être implantées à une distance de la limite du domaine public fluvial au moins égale à 6 mètres.

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

3 - Les piscines enterrées non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 2 mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

1 - Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - L'implantation en limite séparative est admise pour les annexes. Pourront être implantées en limites séparatives des bâtiments annexes, à condition que leur longueur cumulée mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faitage
- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière n'excède pas 2,5 mètres.

3 - Les piscines enterrées non couvertes devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder 7 mètres

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements collectifs lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### 1 – Dispositions générales

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

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

### 2 –Dispositions particulières

#### 2.1 – Couvertures

- La pente des toitures ne pourra excéder 33%.
- Les toitures doivent être en tuile canal ou romane de teinte claire

#### 2.2 – Façades murs et parements

Les constructions nouvelles et les ravalements de constructions devront être traités dans les matériaux et les couleurs leur permettant de s'intégrer aux bâtiments environnants en respectant l'homogénéité architecturale de l'agglomération.

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

### 2.3 - Clôtures

Les clôtures doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie surmontant ou non un mur;

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne devra pas dépasser 1,80 m et les murs pleins ou parties pleines de clôtures ne pourront excéder une hauteur maximale de 1,5 m.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipement collectif.

### **ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT.**

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, deux places de stationnement par logement. Dans le cadre des lotissements et groupes d'habitation de plus de quatre lots ou logements : en sus, 1 place de stationnement par logement, annexé à la voirie.
- Pour les logements à usage locatif bénéficiant d'un concours financier de l'Etat : une place par logement
- pour les constructions à usage de bureaux : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors-œuvre nette.
- pour les commerces : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de vente. Cette disposition ne concerne pas les commerces de moins de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant. Dans le cas des hôtels-restaurants, les normes ne se cumulent pas ; est applicable la norme créant le plus grand nombre de places.

2 - Pour les constructions et établissements non prévus ci-dessus, la règle applicable est celle concernant ceux qui leur sont le plus directement assimilables.

### **ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Non réglementé.

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

Supprimé par la loi ALUR.

## **ZONE UE**

### **ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.**

- 1 Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- 2 - Les terrains de camping et de caravaning
- 3 - Le stationnement des caravanes isolées
- 4 - Les installations et travaux divers à l'exception :
  - des aires de stationnement ouvertes au public
  - des dépôts de véhicules
- 5 - Les dépôts de véhicules hors d'usage
- 6 - les constructions à usage d'entrepôts commercial et d'industrie
- 7 - les installations classées soumises à autorisation

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

1. Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou la sécurité des constructions et installations admises.
2. Les constructions à usage agricole à condition qu'elles ne soient pas source de nuisance pour le voisinage.
3. L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles UE 3 à UE 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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

#### 1 – Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil. Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.
- Il n'est admis qu'un unique accès sur la RD 167

#### 2 - Voirie nouvelle

Les voies nouvelles auront une largeur de chaussée au moins égale à 6 mètres et une largeur de plate-forme au moins égale à 9 mètres.  
Les voies en impasse devront être munies d'une aire de retournement permettant aux véhicules lourds de tourner.

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

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

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

### 3 - Eaux pluviales

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

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

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de :

- de l'axe de la RD 167 au moins égale à 15 mètres
- de la limite d'emprise des autres voies au moins égale à 5 mètres.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes implantées à une distance de la limite séparative inférieure à celles définies au paragraphe 1 ci-dessus pourront être admis à condition qu'ils ne diminuent pas le retrait existant.

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

Deux constructions dont l'une au moins est à usage d'habitation doivent être séparées d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 5 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les piscines enterrées non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle).

## **ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % de la surface totale de l'unité foncière

## **ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions ne devra pas excéder

- soit 7.5 mètres
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou agrandir s'il excède 7,5 mètres

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

### 1 - Dispositions générales

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère du site. Les constructions à usage d'activités édifiées sur une même unité foncière doivent présenter une homogénéité d'aspect et de matériaux.

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

### 2 - Dispositions particulières en bordure de la RD 167

#### • Façades :

##### + Bâtiments d'activités

Les façades latérales et arrières, les murs séparatifs ou aveugles, apparents ou laissés apparents, doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles, afin d'assurer l'homogénéité des constructions d'activités.

Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont admis :

- matériaux revêtus d'un enduit
- bardages métalliques

Les teintes dominantes (c'est-à-dire recouvrant plus de 50% de la surface cumulée des façades autres que le verre) seront le blanc, le beige, l'acier, le vert.

##### + Bâtiments d'habitation

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

Les façades seront enduites.

#### ● Toitures

##### + Bâtiments d'activités

Les toitures présentant une pente apparente seront couvertes en tuile canal ou romane ou en acier de teinte sombre ou de même teinte que la façade si celle-ci est réalisée en acier ou de teinte sombre.

Les acrotères éventuels seront réalisés sur la longueur de toutes les façades. La couverture pourra alors être réalisée dans un matériau différent de ceux énoncés ci-dessus.

Des dispositions différentes pourront être admises pour des ouvrages et équipements techniques tels que transformateurs...

##### + Bâtiments d'habitation

La couverture sera en tuile canal ou romane.

La pente des toitures sera comprise entre 30 et 35 %.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux vérandas et annexes d'emprise inférieure à 20 m<sup>2</sup> sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1 ci-dessus.

*Commune de PARAZA - P.L.U. 3<sup>e</sup> modification simplifiée Règlement écrit*

+ Des dispositions différentes pourront être admises pour les aménagements et agrandissements de constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U.

• **Clôtures :**

+ Clôtures en façade parallèle à la RD 167 (limite séparative avec la bande verte longeant la RD)

Les clôtures en façade parallèle à la RD 167 seront constituées d'une grille à panneaux rigides, de teinte verte, sur poteaux métalliques de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,60 mètre de hauteur au maximum. La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,35 mètres.

+ Clôtures sur limites séparatives

Les clôtures sur limites séparatives seront constituées soit à l'identique de la grille sur rue soit d'un grillage de teinte verte, sur poteaux ou fer à T de même teinte, éventuellement sur mur bahut enduit de 0,60 mètre de hauteur au maximum. La hauteur de la clôture ne pourra excéder 2,35 mètres.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT.**

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

1 – Commerces, services :

Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre affectée à la vente

2- Bureaux :

Une place par 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

3- Autres activités :

Une place par 100 m<sup>2</sup> de SHON affectée aux activités.

4- La règle applicable aux établissements ou constructions non prévus ci-dessus est celle concernant ceux auxquels ils sont le plus directement assimilables.

## **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS.**

Toutes les aires ne servant ni au stationnement, ni au stockage, ni aux circulations, ni aux aires d'exposition seront obligatoirement plantées ou engazonnées.

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

Supprimé par la loi ALUR.

## **ZONE 1AU**

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

- 1- les constructions à usage industriel et d'entrepôt commercial
- 2 - les terrains de camping et les aires de stationnement de caravanes
- 3 - le stationnement des caravanes isolées
- 4 - les installations et travaux divers suivants :
  - dépôts de véhicules usagés
  - affouillements et exhaussements des sols
- 5 - les carrières

### **ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- 1 - Les occupations et utilisations du sol admises à condition :
  - a) de respecter les dispositions des documents graphiques de détail (pièces n°4.3) du présent règlement et demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement (pièces n°3)
  - et
  - de concerner une opération d'ensemble intéressant :
    - a) pour les secteurs 1AUa, la totalité de la zone
    - b) pour le secteur 1AUb, une superficie au moins égale à 6000 m<sup>2</sup> ou le solde de la zone
    - c) pour le secteur 1AUc, une superficie au moins égale à 1 ha ou le solde de la zone
  - b) pour le secteur 1AUd
    - de respecter les dispositions des documents graphiques de détail (pièces n°4.3.5/M1) du présent règlement et de demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement (pièces 3.2.5/M1)
    - , d'être réalisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par les orientations d'aménagement et par le présent règlement.
- 2 – A l'exclusion du secteur 1AUd, les hangars agricoles et les constructions à usage artisanal, en sus des conditions énoncées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, à condition de n'être pas source de nuisances graves dues notamment au bruit pour le voisinage.
- 3 – Les installations classées à condition qu'elles soient liées à la vie de la zone et demeurent compatibles avec son caractère résidentiel dominant.
- 4 - Les constructions nouvelles édifiées sur un terrain limitrophe ou traversé par un cours d'eau à condition qu'elles soient implantées à une distance de la crête de la berge la plus proche au moins égale à 7 mètres.
- 5 – L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles 1AU 3 à 1AU 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

### 1 - Accès :

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

Les caractéristiques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie ; ils doivent également assurer la sécurité des divers usagers utilisant ces voies et accès. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Secteur 1AUd : il ne sera admis qu'un seul accès sur la RD 167 ; il devra respecter les dispositions du document graphique de détail (pièce n°4.3.5/M1)

### 2 - Voirie :

- Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Elles ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres, hors stationnement.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent tourner.

- Les voies nouvelles et liaisons pour piétons et cycles devront respecter les dispositions des documents graphiques de détail (pièce n°4.3) du présent règlement et demeurer compatibles avec les orientations d'aménagement.

– les caractéristiques des voies nouvelles non mentionnées aux documents graphiques de détail annexés au règlement ne pourront être inférieures à :

- a) 4 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant au plus 3 logements
- b) 6 mètres de plate-forme pour les voies en impasse desservant 4 à 6 logements
- c) 8 mètres de plate-forme pour les autres voies à double sens de circulation. Toute voie devra avoir deux accotements, la largeur cumulée des accotements ne pouvant être inférieure à 2,5 mètres. L'un des accotements au moins sera un trottoir revêtu d'au moins 1,40 m de largeur, libre d'obstacle.
- d) 6,00 mètres de plateforme pour les voies à sens unique de circulation. Toute voie devra avoir deux accotements, la largeur cumulée des accotements ne pouvant être inférieure à 2,5 mètres. L'un des accotements au moins sera un trottoir revêtu d'au moins 1,40 m de largeur, libre d'obstacle..

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### 2 – Assainissement

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

### 3 - Eaux pluviales

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

En cas de réseau insuffisant, le constructeur ou l'aménageur devra réaliser les dispositifs adaptés et dimensionnés autorisant l'infiltration, la rétention et l'évacuation des eaux de pluies vers le réseau collecteur. En particulier, les quantités d'eaux de ruissellement rejetées au domaine public routier départemental ne pourront être supérieures à celles reçues avant réalisation des projets.

### 4 - Electricité - Téléphone

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation en souterrain est obligatoire.

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

Supprimé par la loi ALUR.

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

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance

- de l'axe de la RD 167 et de la RD 367 au moins égale à 15 mètres.

- de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des autres voies publiques au moins égale à 5 mètres.

2 - En bordure des voies internes de lotissements, les constructions pourront être implantées à une distance de la limite d'emprise des voies au moins égale à 2 mètres. Toutefois, les entrées de garages devront être implantées à une distance de la limite d'emprise de la voie d'accès au moins égal à 5 mètres.

Dans les groupes d'habitation, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies internes. Les entrées de garage devront être implantées à une distance de l'alignement (ou la limite qui s'y substitue pour les voies privées) de la voie d'accès (interne à l'opération) au moins égale à 3 mètres.

3 – Les piscines non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) devront être implantées à une distance minimale de 2 m de la limite d'emprise des voies, mesurés à compter du bord intérieur du bassin. Cette distance est portée à 5 mètres en bordure des routes départementales.

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

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

1 – Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.

2 - Une implantation en limite séparative est admise, à condition que la longueur cumulée des bâtiments mesurée sur les limites séparatives n'excède pas 10 mètres pour une même limite ni 20 mètres pour l'ensemble des limites séparatives de l'unité foncière :

- le mur pignon à condition que, en sus, la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au faîtage
- la façade sous sablière à condition que la hauteur mesurée sous la sablière n'excède pas 2,5 mètres.

3 - Les piscines non couvertes (ou dont la couverture n'excède pas une hauteur de 1,5 mètre mesuré au sommet de l'ouvrage à compter du niveau supérieur de la margelle) devront être écartées des limites séparatives d'une distance au moins égale à deux mètres mesurés à compter du bord intérieur du bassin.

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

Non réglementé

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 – La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

2 - La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 m.

3 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions à usage d'équipements publics lorsque les caractéristiques techniques de l'équipement ou les recommandations techniques conduisent à un dépassement de la hauteur maximale.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1 – Dispositions générales**

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

Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

Sont admis en toiture les dispositifs d'économie d'énergie (capteurs solaires, ...) à condition qu'ils demeurent compatibles avec l'architecture du bâtiment et l'environnement bâti.

## 2 – Dispositions particulières

### 2.1 - Façades :

Sont notamment interdits : l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

### 2.2 - Couvertures

La pente des toitures ne pourra être supérieure à 33%,

Le matériau des couvertures présentant une pente sera la tuile canal ou similaire de teinte claire.

Nonobstant les dispositions des deux alinéas précédents :

- les toitures plates sont admises dans la limite de 30% des surfaces couvertes

### 2.3 - Clôtures

- Clôtures sur rue : elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, surmontant ou non un mur bahut enduit sur les deux faces et d'une hauteur maximale de 0,60 mètres.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

- Clôtures sur limites séparatives : elles devront être constituées

+ soit à l'identique de la clôture sur rue

+ soit d'un mur d'une hauteur de 1,5 mètre au maximum, enduit sur les deux faces, surmonté ou non par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures ne devra pas dépasser 1,8 mètre.

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

## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT**

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

Le nombre exigé d'emplacements de stationnement est arrondi au nombre entier le plus proche (au nombre entier supérieur en cas de nombre médian).

Chaque fois qu'une construction ou un terrain comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chacune d'elles la norme qui lui est propre.

### 1. Opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, groupes d'habitation ...)

Il est exigé en plus des emplacements énoncés au paragraphe 2 ci-dessous, sur les espaces accessibles à l'ensemble des utilisateurs de l'opération. Les emplacements seront obligatoirement réalisés longitudinalement aux trottoirs.

- Dans les lotissements et opérations assimilées portant divisions foncières (ZAC...) : 1 emplacement par lot, localisé en bordure de la voie d'accès au terrain.

- Dans les groupes d'habitation valant ou non division : 1 emplacement par tranche de 150 m<sup>2</sup> de SHON

## 2 – Constructions

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

Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche

### 2.1 Constructions à destination d'habitation

Il est exigé dès le premier m<sup>2</sup> de chaque tranche

- dans le cas d'une SHON créée inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> : 0 emplacement de stationnement
- dans le cas d'une SHON créée supérieure à 30 m<sup>2</sup> :
  - pour la tranche de 0 à 150 m<sup>2</sup> : 2 emplacements de stationnement
  - par tranche supplémentaire de 75 m<sup>2</sup> de SHON créée au-delà de 150 m<sup>2</sup> : 1 emplacement de stationnement.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, 1 emplacement par logement.

### 2.2. Constructions à destination de commerces, bureaux et de services

- 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON

### 2.3. Constructions à destination d'artisanat

- 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de SHON.

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

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

- Dans les lotissements et les ensembles d'habitations de plus de 6 lots ou logements, 5 % au moins de l'unité foncière seront aménagés en espaces collectifs autre que la voirie et utilisables pour le jeu, la promenade et le repos. Les bassins de rétention aériens des eaux de pluies devront être paysagés. Ils pourront entrer dans le décompte des 5% ci-dessus à condition qu'ils soient accessibles et aménagés de manière à répondre aux diverses utilisations exigées.

- Les emplacements collectifs de stationnement seront plantés à raison d'un arbre par deux emplacements.

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

Supprimé par la loi ALUR.

## **ZONE 2AU**

### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.**

Sont interdites les occupations et utilisations du sol nouvelles à l'exclusion de celles admises à l'article 2AU 2.

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

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

### **ARTICLE 2AU 3 A 2AU 13**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Supprimé par la loi ALUR.

## **ZONE A**

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

Les occupations et utilisations du sol autres que celles admises à l'article A 2.

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

1 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'elles soient compatibles avec l'activité agricole

2 – L'édification d'ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions des articles A 3 à A 14, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

3 - Les constructions et installations, y compris les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole.

4 – Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

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

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### 1 Eau

Toute nouvelle construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'eau potable, pourra être autorisée une alimentation individuelle (ex : sources, puits ou forages privés), conformément à la réglementation en vigueur.

## 2 - Assainissement

En l'absence d'assainissement collectif, les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur. Les terrains devront présenter des caractéristiques physiques et pédologiques compatibles avec la mise en place de dispositifs d'assainissement non collectif lorsque la construction nécessite cet équipement.

Les dispositifs d'assainissement non collectif des immeubles autres que les maisons d'habitation individuelles doivent faire l'objet d'une étude particulière.

## 3 – Eaux pluviales

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

## **ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe des routes départementales au moins égale à 15 mètres
- de l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue pour les voies privées) des voies au moins égale à 10 mètres.
- de la limite du domaine public fluvial au moins égale à 20 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 6 mètres pour les constructions directement liées à la voie d'eau.

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

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

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

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

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

Non réglementé

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.**

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder :

- soit 7 m
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou agrandir si elle est supérieure à 7 m

3 - Il n'est pas fixé de hauteur pour les bâtiments agricoles

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

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

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT.**

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

**ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Non réglementé

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

Supprimé par la loi ALUR.

## **ZONE N**

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

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

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

A condition qu'ils soient desservis en quantité suffisante par les divers réseaux,

1 – Zone N, secteurs Nh et Nh1: Les ouvrages techniques, sans tenir compte des dispositions édictées par les articles N 3 à N 14, les constructions et installations, à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2 –Secteur Nh,

2.1 - Les annexes à l'habitation, les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation

2.2 - L'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas changement de destination

2.3 – L'aménagement des constructions existantes avec changement de destination à condition que cela soit aux fins exclusives d'habitation, de bureaux et de leurs annexes

2.4 - L'agrandissement des constructions existantes sans changement de destination, à condition de ne pas excéder 40 m<sup>2</sup> de SHON.

3- Secteur Nh1

En sus des occupations et utilisation du sol admises au paragraphe 2, les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et que la surface de plancher créée n'excède pas 230 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du secteur

4 – Dans la zone inondable repérée au document graphique selon la légende,

4.1 - l'aménagement des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logement.

4.2 – Les piscines à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U.

4.3 – Les annexes à l'habitation à condition qu'elles soient implantées sur la même unité foncière que l'habitation existante à la date d'approbation du présent P.L.U. et qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

4.4 – Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux.

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

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

Les caractéristiques des accès et des voies doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

#### 1 - Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### 2 - Assainissement

Les eaux usées domestiques doivent être recueillies, traitées et éliminées par un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation d'hygiène en vigueur. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

#### 3 – Eaux pluviales

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

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

### **ARTICLE N 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Supprimé par la loi ALUR.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance

- de l'axe des RD au moins égale à 15 mètres.
- l'axe des autres voies au moins égale à 10 mètres.
- de la limite du domaine public fluvial au moins égale à 20 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 6 mètres pour les constructions directement liées à la voie d'eau.

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

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

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

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

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

Non réglementé

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

Non réglementé.

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

1 - La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit, à partir du sol existant avant les travaux d'affouillement ou exhaussement du sol nécessaires pour la réalisation du projet

2 - La hauteur des constructions à usage d'habitation ou agricole ne devra pas excéder :

- soit 7 m
- soit la hauteur du bâtiment à remplacer ou agrandir si elle est supérieure à 7 m

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants. Toute construction représentative d'une architecture étrangère à la région est interdite (yourtes, tipis, chalets en rondins,...).

2 - Les aménagements et agrandissements de constructions existantes devront respecter l'architecture originelle du bâtiment, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les formes et dimensions des ouvertures...

3 - Sont notamment interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings...), l'imitation de matériaux (fausses briques...), les bardages métalliques.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT.**

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

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

Non réglementé

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

Supprimé par la loi ALUR.