

# Plan Local d'Urbanisme d'Aureilhan Hautes-Pyrénées

Projet arrêté par délibération du Conseil Municipal  
le 24 septembre 2012

Document approuvé par délibération du Conseil Municipal  
le 30 septembre 2013

## PIECE 5.1 REGLEMENT – ZONAGE

Modifications n° 1A, 1B, 1C, 1D et 1 E approuvées le 28/05/2011  
(Détails des procédures au verso)



Communauté d'Agglomération Tarbes-Lourdes-Pyrénées

Zone Tertiaire Pyrène Aéroport Téléport 1 - CS 51331  
65013 TARBES CEDEX 9  
Tel : 05.62.53.34.30 - @AggloTLP



Mairie d'Aureilhan

Place François Mitterrand - 65800 AUREILHAN  
Tél. : 05.62.38.91.50 – E-mail : mairie.aureilhan@ville-aureilhan.fr

Procédure	Date de prescription	Enquête publique ou mise à disposition du public	Date d'approbation
Modification n°1A	18/11/2014	20/03/15 au 22/04/15 (Enquête publique)	28/05/2015
Modification n°1B	19/12/2014	20/03/15 au 22/04/15 (Enquête publique)	28/05/2015
Modification simplifiée n°1C	19/12/2014	20/03/15 au 22/04/15 (Mise à dispo)	28/05/2015
Modification simplifiée n°1D	18/11/2014	20/03/15 au 22/04/15 (Mise à dispo)	28/05/2015
Modification simplifiée n°1 E	18/11/2014	20/03/15 au 22/04/15 (Mise à dispo)	28/05/2015
Modification n°3	6/09/2016	-	-

Groupement de bureau d'études en charge des modifications :



T.A.D.D.  
56 rue du Pic du Midi  
65190 Poumarous  
05 62 35 59 76  
06 73 36 25 73  
amandine.raymond@tadd.fr



Atelier Sols Urbanisme & Paysages  
12 rue de l'église  
65690 Angos  
09 65 00 57 23  
asup@agretpy.fr



Pyrénées Cartographie  
3 rue de la fontaine de Craste  
65200 Asté  
05 62 91 46 86  
06 72 78 9 55  
guillaume.arlandes@pyrcarto.fr

Pour la modification n°3



Atelier-Atu  
3 rue Chabanon  
31200 TOULOUSE  
07 70 10 45 81  
apukrop@atelier-atu.fr

## Table des matières

<b>1. INTRODUCTION</b> .....	<b>1</b>
1.1. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT .....	1
1.2. STRUCTURE DU REGLEMENT .....	1
<b>2. REGLEMENT</b> .....	<b>2</b>
2.1. DISPOSITIONS GENERALES .....	2
2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
A. Dispositions applicables aux zones urbaines « Ua » .....	8
B. Dispositions applicables aux zones Urbaine « Ub ».....	16
C. Dispositions applicables aux zones Urbaine « Uc ».....	24
D. Dispositions applicables aux zones Urbaine « Ui » et « Uia ».....	32
E. 2-5- Dispositions applicables aux zones Urbaine « UL » .....	39
2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « A URBANISER ».....	46
2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AUO ».....	53
2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AGRICOLES ».....	54
2.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « NATURELLES » .....	59

# 1. INTRODUCTION

---

## 1.1. PORTEE GENERALE DU REGLEMENT

Conformément aux dispositions des articles R123-4 et R123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans le territoire communal couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme (PLU).

## 1.2. STRUCTURE DU REGLEMENT

Le Règlement comprend six titres :

Titre I : Dispositions générales

Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines

Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser à long terme (AU0)

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles

## 2. REGLEMENT

### 2.1. DISPOSITIONS GENERALES

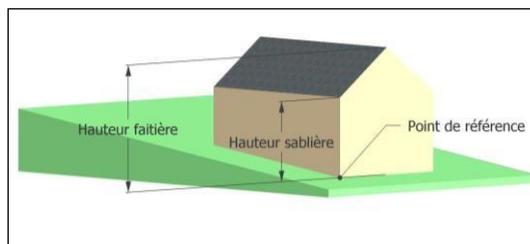
1-	<p><b>CHAMP D'APPLICATION :</b></p> <p>Établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce règlement et ses documents graphiques s'appliquent aux personnes physiques et morales, publiques ou privées sur l'ensemble du territoire communal d'AUREILHAN.</p>
2-	<p><b>PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL :</b></p> <p>Sont et demeurent applicables au territoire communal :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les articles L111-1-4, L111-2, L111-3, L111-3-1, L111-4 à L111-12, R111-1 à R111-49 (sauf les articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24-2) du Code de l'Urbanisme ;</li> </ul> <p>et, s'il y a lieu :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe du plan ;</li> <li>• Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant : <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ les zones d'aménagement différé ;</li> <li>◦ le droit de préemption urbain ;</li> <li>◦ les zones d'aménagement concerté ;</li> <li>◦ les plages d'études (périmètre de travaux publics) ;</li> <li>◦ les secteurs affectés par le bruit des transports terrestres ;</li> </ul> </li> <li>• Les dispositions du décret N°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières d'archéologie préventive.</li> </ul>
3 -	<p><b>DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES :</b></p> <p>Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement subdivisées en secteurs.</p> <p>➤ Les zones urbaines sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U ». Elles correspondent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Soit à des secteurs déjà urbanisés, quel que soit leur niveau d'équipements ;</li> <li>▪ Soit à des secteurs où les équipements publics existants ou en</li> </ul>

	<p>cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir de nouvelles constructions.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les zones à urbaniser sont repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « AU » ou « AUo ». Il s'agit de zones à urbaniser correspondant à des secteurs naturels ou agricoles de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court, moyen ou long terme.</li> <li>➤ Les zones agricoles sont repérées au document graphique par la lettre « A ». Elles correspondent à des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.</li> <li>➤ Les zones naturelles sont repérées au document graphique par la lettre « N ». Il s'agit de zones naturelles et / ou forestières correspondant à « des 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 intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. »</li> </ul> <p>Une ou plusieurs lettres peuvent être rajoutées permettant de distinguer des zones différentes ou au besoin des secteurs différents à l'intérieur d'une même zone.</p> <p>Lorsque le règlement mentionne une zone sans préciser ou exclure des secteurs de cette zone, le règlement s'applique pour l'ensemble de la zone et de ses secteurs.</p> <p>Le Plan Local d'Urbanisme identifie également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services ou organismes publics qui en sont bénéficiaires ;</p>
4 -	<p><b>ADAPTATIONS MINEURES :</b></p> <p>Le règlement du P.L.U. s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.</p> <p>Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme.</p> <p>« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. »</p> <p>Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter</p>

	atteinte au droit des tiers. Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.
<b>5 -</b>	<p><b>PERMIS DE DEMOLIR:</b></p> <p>Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans l'ensemble du territoire communal.</p>
<b>6 -</b>	<p><b>PRISE EN COMPTE DES RISQUES</b></p> <p>Toute demande d'occupation et d'utilisation des sols sera soumise au respect des prescriptions réglementaires des Plans de Prévention des Risques Prévisibles (PPR) en vigueur sur la commune et notamment ceux liés aux phénomènes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- PPRn Inondation – par une crue (débordement de cours d'eau)</li> <li>- PPRt Risque Industriel – Effets de surpression</li> <li>- PPRt Risque Industriel – Effets Thermiques</li> </ul> <p>(Carte en annexe des Servitudes d'Utilité Publiques).</p> <p>Tout ou partie des zones est concernée par ces Plan de Prévention des Risques (Naturels et Technologiques). A ce titre, la réglementation des PPR s'impose aux règles d'urbanisme. Un sous-zonage « r » indique les zones concernées.</p>
<b>7 -</b>	<p><b>PRISE EN COMPTE DU CLASSEMENT DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS TERRESTRES</b></p> <p>Dans les secteurs de nuisances acoustiques définis par arrêté préfectoral du 14/06/2000, mis à jour le 15/02/2012, les constructions nouvelles autorisées sont soumises aux exigences d'isolation acoustique prévues par les textes en vigueur.</p>
<b>8 -</b>	<p><b>PROTECTION ET PRISE EN COMPTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES</b></p> <p>Dans les zones où sont identifiées des sites archéologiques, toutes demandes de travaux, d'installations ou d'opération d'aménagement doit obtenir l'avis préalable de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Midi-Pyrénées.</p> <p>En application de l'article L531-14 du Code du patrimoine, il est précisé que dans l'éventualité de découvertes fortuites, toute découverte archéologique doit être signalée dès que possible au maire de la commune, qui doit transmettre sans délai au préfet qui avisera l'autorité administrative compétente en matière d'archéologie.</p> <p>Toute destruction, dégradation ou mutilation d'un terrain renfermant des vestiges archéologiques est passible de peines prévues par la loi du 15/07/1980 relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.</p>

	<p>Les sites archéologiques recensés sur la commune figurent en annexes du rapport de présentation.</p>
<p><b>9 -</b></p>	<p><b>IDENTIFICATION DES ELEMENTS NATURELS, SITES ET SECTEURS A PROTEGER, A METTRE EN VALEUR OU A REQUALIFIER ET DES ESPACES BOISES CLASSES (E.B.C.) :</b></p> <p><u>Espaces Boisés Classés (E.B.C.) :</u>  Les espaces boisés figurant sur les documents graphiques sont classés à conserver ou à protéger et soumis aux dispositions du Code de l'Urbanisme.</p> <p><u>Éléments du Paysage :</u>  Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale et de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément à l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie et localise les éléments du paysage, sites ou secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.</p> <p>A ce titre, les éléments identifiés sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2 lavoirs ;</li> <li>- Un arbre remarquable en vallée de l'Ousse ;</li> <li>- l'ensemble des canaux ;</li> <li>- les ripisylves de l'Adour, l'Alaric et l'Ousse ;</li> </ul> <p>Ces éléments sont localisés sur le plan de zonage et font l'objet d'un document particulier du PLU.</p> <p>Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU non soumis à un régime d'autorisation devra faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.</p>
<p><b>10 -</b></p>	<p><b>OUVRAGES TECHNIQUES ET EQUIPEMENTS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF ET OUVRAGES PUBLICS D'INFRASTRUCTURE :</b></p> <p>Ces ouvrages sont autorisés dans toute s les zones du PLU et seul l'article relatif à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords leur est applicable.</p> <p>Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.</p> <p>A noter qu'en « cas de constructions d'ouvrages d'alimentation en énergie électrique, ceux-ci seront conformes aux dispositions d'une part, des règlements d'administration publique, pris en application de l'article 18 de la loi du 15/06/1906,</p>

	d'autre part, des arrêtés interministériels pris en application de l'article 19 de cette même loi, à l'exclusion de toute autre limitation instituées par le document d'urbanisme dans chacune des zones appelées à être traversées ».
-11	<p><b>APPLICATION DES REGLES DU P.L.U. AUX CONSTRUCTIONS DANS LES LOTISSEMENTS OU SUR UN TERRAIN DONT LE TERRAIN D'ASSIETTE DOIT FAIRE L'OBJET D'UNE DIVISION EN PROPRIETE OU EN JOUISSANCE :</b></p> <p>Les règles édictées par le P.L.U. ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais au niveau de chaque construction (article R. 123-10-1).</p>
12 -	<p><b>CONTROLE DU C.O.S. :</b></p> <p>En application de l'article L123-1-5 13° du Code de l'Urbanisme, si une partie est détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du C.O.S. ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.</p>
13 -	<p><b>DEFINITIONS</b></p> <p>Les définitions et mode de calcul figurant ci-dessous sont celles et ceux utilisés pour l'application de ce règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Annexe</b> : construction qui a un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisée sur le même terrain, et qui est soit accolée à cette construction, soit implantée à l'écart de celle-ci. Elle n'est affectée ni à l'habitation, ni à l'activité.</li> </ul> <p>A ce titre sont considérés comme annexes : les garages, abris de jardin, remises, locaux techniques, dépendances diverses.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Accès</b> : ne sont pas considérés comme des accès existants les passages ayant pour seule fonction de permettre le passage des piétons sans permettre le passage des véhicules à moteur tels que les voitures.</li> <li>• <b>Contiguïté entre deux constructions</b> : elle ne peut être procurée par un élément de décor (type arc, fausse poutre,...), mais doit correspondre à la mitoyenneté de volumes réellement exploitables</li> </ul> <p><b>Mode de calcul de la hauteur d'un bâtiment :</b></p> <p>La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'altitude du contact construction / terrain naturel.</p>



	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b>Limites séparatives</b> : ensemble des limites parcellaires d'une propriété, matérialisées ou non par une clôture ou des bornes de repère (bornage) implantées à la cote des sols existants. Elles délimitent la surface d'une propriété par rapport au domaine public (alignement), ou par rapport aux parcelles voisines (limites latérales et de fond de parcelle)</li><li>• <b>Sablière</b> : poutre placée horizontalement à la base du versant de toiture, sur le mur de façade.</li><li>• <b>Faitage</b> : point le plus haut de la toiture où se rejoignent les pans de toiture</li><li>• <b>Alignement</b> : décision administrative qui fixe la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction en bordure du domaine public.</li></ul>
--	--

## 2.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Tout ou parties des zones « U » sont concernées par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) ; l'aménagement de ces secteurs devra se faire en compatibilité avec ces prescriptions. Opérations d'ensemble exigées en fonction des secteurs : se référer aux OAP.

Tout ou partie de la zone est concernée par des Plan de Prévention des Risques (Naturels et Technologiques). A ce titre, la réglementation des PPR s'impose aux règles d'urbanisme. Un sous-zonage « r » indique les zones concernées. (Voir article 6 des dispositions générales).

### A. Dispositions applicables aux zones urbaines « Ua »

**« Ua » :** Il s'agit des secteurs anciens du centre bourg et du quartier du « Bout du Pont ». Ces quartiers historiques sont assez denses et se composent de bâtiments assez hauts, surtout eu niveau du quartier du « Bout du Pont ». Les possibilités de densification sont assez faibles compte tenu de l'absence de dents creuses.

<p><b>ARTICLE Ua1</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites :</i></b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,</li> <li>• les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,</li> <li>• l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;</li> <li>• le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>• les dépôts de matériaux ou de déchets ;</li> <li>• les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Ua2</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</i></b></p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation à condition d'intégrer au moins 20% de logements sociaux pour les projets comprenant 10 logements et plus.</li> <li>• Les installations et constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, industries et entrepôts si elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie du voisinage (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).</li> <li>• Les extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas provoquer de troubles ou de nuisances pour le voisinage et de ne</li> </ul>

	pas porter atteinte à l'environnement.
<b>ARTICLE Ua3</b>	<p><b><i>Desserte : Accès et voirie</i></b></p> <p><u>Accès :</u>  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 fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.  Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.  Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.  Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u>  Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile  Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plate forme d'au moins 5 mètres.  Pour les accès privés d'une longueur inférieure à 35 mètres desservant une seule construction, une largeur de plate forme limitée à 4 mètres, sans retournement, est admise,  A partir de 2 constructions existantes desservies, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en OAP.  Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.</p>
<b>ARTICLE Ua4</b>	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><u>Eau potable :</u>  Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante.</p>

	<p><u>Assainissement :</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.</p> <p><u>Eaux pluviales / irrigation / drainage :</u></p> <p>La commune se réserve le droit d'imposer la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.</p> <p>La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux et fossés correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><u>Electricité – télécommunications :</u></p> <p>Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.</p> <p>Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p> <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, pour tout programme de 10 logements et plus, il est exigé la mise en place de colonnes enterrées de collecte pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif.</p>
<b>ARTICLE Ua5</b>	<p><b><i>Caractéristiques des terrains</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>

<p><b>ARTICLE Ua6</b></p>	<p><b>implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :</b></p> <p><u>Ua6 – 1 : Généralités</u> Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.</p> <p>L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.</p> <p><u>Ua6 – 2 : Règle</u> Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et voies, soit avec un recul minimum de <u>5 mètres</u> par rapport à cet alignement selon le caractère avoisinant des lieux.</p> <p><u>Ua6 -3 : Exceptions :</u> Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiétement sur les marges de recul prévues.</p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;</li> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine ;</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Ua7</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <p><u>Ua7 – 1 : Limites latérales</u> Les constructions peuvent être édifées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 30 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>Dans le secteur du Bout du Pont (UAa), les constructions doivent être édifées sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 30 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.</p> <p>Au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>

	<p><u>Ua7 – 2 : Limites arrières</u></p> <p>Par rapport à la limite séparative arrière ou lorsque les constructions ne jouxtent pas la ou les limites et au-delà de cette profondeur de 30 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de fond de propriété doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Ua7 – 3 : ruisseaux, cours d'eau et canaux :</u></p> <p>Au droit des ruisseaux, cours d'eau et canaux, les constructions seront implantées à une distance minimum de <u>3 mètres des berges</u>.</p> <p><u>Ua7 – 4 : Exceptions</u></p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant à condition à ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;</li> <li>• Une implantation contre un mur mitoyen : si une construction appartenant à une propriété mitoyenne est déjà implantée contre une limite séparative, l'implantation peut être autorisée contre la même limite, à l'intérieur de la surface du mur voisin déjà implanté sur ladite limite.</li> </ul>
<b>ARTICLE Ua8</b>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p>
<b>ARTICLE Ua9</b>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE Ua10</b>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>Secteur Ua : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies est fixée à 10 mètres à la panne sablière ou à l'égout du toit et à 16 mètres au faîtage.</p> <p>Secteur Uaa (Bout du Pont) : La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies est fixée à 16 mètres à la panne sablière ou à l'égout du toit et à 22 mètres au faîtage.</p>

	<p><u>Modalités de calcul :</u> Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.</p> <p><u>Exceptions :</u> Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.</p>
<b>ARTICLE Ua11</b>	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.</p> <p>Clôtures : leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur devra être comprise entre 0.60 et 1.70 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p> <p>Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.</p> <p>Les surfaces aménagées pour le stationnement et pour la circulation des véhicules et des piétons seront réalisées de préférence en matériaux perméables afin de limiter les volumes d'eau dirigés vers les réseaux pluviaux. La commune se réserve le droit de limiter les surfaces imperméabilisées, en particulier dans les secteurs où l'aménagement projeté est susceptible d'aggraver les risques d'inondation, même si le projet se situe en dehors des secteurs identifiés par le PPRI.</p>

<b>ARTICLE Ua12</b>	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p><u>Localisation :</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le calcul s'effectue à l'entier supérieur.</p> <p><u>Normes de stationnement :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• pour les constructions à destination <u>d'habitation</u> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;</li><li>• pour les constructions à destination de <u>bureaux</u> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li><li>• pour les constructions à destination <u>industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt</u> : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;</li><li>• pour les constructions à destination de <u>commerces</u> : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;</li><li>• pour les constructions à destination <u>d'hébergement hôtelier</u> : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li><li>• pour les <u>restaurants</u> : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li><li>• pour les <u>constructions et installations collectives ou recevant du public</u> : le nombre de places nécessaires est déterminé en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.</li></ul> <p><u>Exceptions :</u> Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;</li><li>• soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;</li><li>• soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées selon la valeur fixée par le Conseil Municipal.</li></ul>
---------------------	--

<b>ARTICLE Ua13</b>	<b><i>Espaces libres et plantations</i></b>  Les <i>plantations existantes</i> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les <i>aires de stationnement</i> doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m <sup>2</sup> de terrain.
<b>ARTICLE Ua14</b>	<b><i>Coefficient d'Occupation du sol</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE Ua15</b>	<b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE Ua16</b>	<b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b>  Non réglementé

## B. Dispositions applicables aux zones Urbaine « Ub »

« **Ub** » : Il s'agit des secteurs de développement de 1950 à aujourd'hui, soit l'ensemble des secteurs bâtis de la commune en dehors des secteurs anciens précédemment cités et du quartier des grands ensembles des Cèdres. Peu de dents creuses subsistent dans cette zone ; il s'agit pour la plupart de fonds de jardins difficiles d'accès.

<p><b>ARTICLE Ub1</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites :</i></b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,</li> <li>• Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>• Les dépôts de matériaux ou de déchets ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Ub2</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</i></b></p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation à condition d'intégrer au moins 20% de logements sociaux pour les projets comprenant 10 logements et plus.</li> <li>• Les installations et constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, industries et entrepôts si elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie du voisinage (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).</li> <li>• Les extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas provoquer de troubles ou de nuisances pour le voisinage et de ne pas porter atteinte à l'environnement.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Ub3</b></p>	<p><b><i>Desserte : Accès et voirie</i></b></p> <p><u>Accès :</u> 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 fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.</p>

	<p>Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.</p> <p>Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u></p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile</p> <p>Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plate forme d'au moins 5 mètres.</p> <p>Pour les accès privés d'une longueur inférieure à 35 mètres desservant une seule construction, une largeur de plate forme limitée à 4 mètres, sans retournement, est admise,</p> <p>A partir de 2 constructions existantes desservies, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en OAP.</p> <p>Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.</p>
<b>ARTICLE Ub4</b>	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><u>Eau potable :</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante.</p> <p><u>Assainissement :</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.</p>

	<p><u>Eaux pluviales / irrigation / drainage :</u></p> <p>La commune se réserve le droit d'imposer la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.</p> <p>La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux et fossés correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><u>Electricité – télécommunications :</u></p> <p>Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.</p> <p>Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p> <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, pour tout programme de 10 logements et plus, il est exigé la mise en place de colonnes enterrées de collecte pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif.</p>
<b>ARTICLE Ub5</b>	<p><b><i>Caractéristiques des terrains</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>
<b>ARTICLE Ub6</b>	<p><b>implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :</b></p> <p><u>Ub6 – 1 : Généralités</u></p> <p>Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.</p> <p>L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler</p>

	<p>les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.</p> <p><u>Ub6 – 2 : Règle</u> Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et voies, soit avec un recul minimum de <u>5 mètres</u> par rapport à cet alignement selon le caractère avoisinant des lieux.</p> <p><u>Ub6 -3 : Exceptions :</u> Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiétement sur les marges de recul prévues.</p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;</li> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.</li> </ul>
ARTICLE Ub7	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <p><u>Ub7 – 1 : règle générale</u> Les constructions doivent respecter les règles d'implantations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soit en limite séparative à condition que la hauteur maximale en limite séparative n'excède pas 3 m sur sablière et que la longueur totale des constructions implantées sur chaque limite séparative n'excède pas 10 m ; dans le cas où le mur implanté sur la limite séparative est le mur pignon, la hauteur au faîtage de ce mur pignon ne devra pas excéder 4m.</b></li> <li>• <b>Soit de façon à ce que la distance de la construction par rapport aux limites séparatives soit au moins égale à la moitié de sa hauteur sur sablière sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.</b></li> </ul> <p><u>Ub7 – 2 : ruisseaux, cours d'eau et canaux :</u> Au droit des ruisseaux, cours d'eau et canaux, les constructions seront implantées à une distance minimum de <u>3 mètres des berges</u>.</p> <p><u>Ub7 – 3 : Exceptions</u> Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre : L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins</p>

	égal à celui du bâtiment existant sera autorisé à condition de ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines.
<b>ARTICLE Ub8</b>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p>
<b>ARTICLE Ub9</b>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Le coefficient d'emprise au col, défini comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) à la surface de la parcelle ne pourra excéder <b>0.5</b>.</p>
<b>ARTICLE Ub10</b>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies est fixée à 3 niveaux maximum (R+2).</p> <p><u>Exceptions :</u> Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.</p>
<b>ARTICLE Ub11</b>	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.</p> <p>Clôtures : leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur devra être comprise entre 0.60 et 1.70</p>

	<p>mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p> <p>Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.</p> <p>Les surfaces aménagées pour le stationnement et pour la circulation des véhicules et des piétons seront réalisées de préférence en matériaux perméables afin de limiter les volumes d'eau dirigés vers les réseaux pluviaux. La commune se réserve le droit de limiter les surfaces imperméabilisées, en particulier dans les secteurs où l'aménagement projeté est susceptible d'aggraver les risques d'inondation, même si le projet se situe en dehors des secteurs identifiés par le PPRI.</p>
<p><b>ARTICLE Ub12</b></p>	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p><u>Localisation :</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le calcul s'effectue à l'entier supérieur.</p> <p><u>Normes de stationnement :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'habitation</u> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>bureaux</u> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt</u> : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>commerces</u> : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'hébergement hôtelier</u> : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>restaurants</u> : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>constructions et installations collectives ou recevant du public</u> : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.</li> </ul> <p><u>Exceptions :</u> Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour</p>

	<p>des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;</li> <li>• Soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;</li> <li>• Soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées selon la valeur fixée par le Conseil Municipal.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Ub13</b></p>	<p><b><i>Espaces libres et plantations</i></b></p> <p>Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces de pleine terre végétalisées (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.</p> <p>Les <u>plantations existantes</u> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les <u>aires de stationnement</u> publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p><b>La surface de jardin ou espaces verts de pleine terre doit représenter 30 % au moins de la surface cadastrale de l'unité foncière privative.</b></p> <p><b><u>Modalité d'application :</u></b></p> <p>Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les surfaces minimales exigées en jardin ou espace vert en pleine terre peuvent être substituées totalement ou en partie par un autre type de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable suivant les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> de zone humide équivalent à 100 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre ;</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> d'espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm équivalent à 7 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre ;</li> <li>- 100 m<sup>2</sup> de toit végétal équivalent à 70 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre ;</li> <li>- 100 m<sup>2</sup> de revêtement perméable pour l'air et l'eau, permettant l'infiltration de l'eau de pluie (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)</li> </ul>

	équivalent à 50 m <sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre ;  - 50 m <sup>2</sup> de mur végétalisé jusqu'à 10 m de hauteur équivalent à 25 m <sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre.
<b>ARTICLE Ub14</b>	<b><i>Coefficient d'Occupation du sol</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE Ub15</b>	<b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE Ub16</b>	<b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b>  Non réglementé

### C. Dispositions applicables aux zones Urbaine « Uc »

« **Uc** » : Correspond aux quartiers des grands ensembles des Cèdres.

<p><b>ARTICLE Uc1</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites :</i></b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,</li> <li>• Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>• Les dépôts de matériaux ou de déchets ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Uc2</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</i></b></p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation à condition d'intégrer au moins 20% de logements sociaux pour les projets comprenant 10 logements et plus.</li> <li>• Les installations et constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, industries et entrepôts si elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie du voisinage (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).</li> <li>• Les extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas provoquer de troubles ou de nuisances pour le voisinage et de ne pas porter atteinte à l'environnement.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Uc3</b></p>	<p><b><i>Desserte : Accès et voirie</i></b></p> <p><u>Accès :</u>  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 fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.</p> <p>Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et</p>

	<p>de la protection civile.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.</p> <p>Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u></p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile</p> <p>Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plate forme d'au moins 5 mètres.</p> <p>Pour les accès privés d'une longueur inférieure à 35 mètres desservant une seule construction, une largeur de plate forme limitée à 4 mètres, sans retournement, est admise,</p> <p>A partir de 2 constructions existantes desservies, les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en OAP.</p> <p>Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.</p>
<b>ARTICLE Uc4</b>	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><u>Eau potable :</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante..</p> <p><u>Assainissement :</u></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.</p>

	<p><u>Eaux pluviales / irrigation / drainage :</u></p> <p>La commune se réserve le droit d'imposer la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves , bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.</p> <p>La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux et fossés correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><u>Électricité – télécommunications :</u></p> <p>Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.</p> <p>Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p> <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, pour tout programme de 10 logements et plus, il est exigé la mise en place de colonnes enterrées de collecte pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif.</p>
<b>ARTICLE Uc5</b>	<p><b><i>Caractéristiques des terrains</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>
<b>ARTICLE Uc6</b>	<p><b>implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :</b></p> <p><u>Uc6 – 1 : Généralités</u></p> <p>Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile. L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.</p>

	<p><u>Uc6 – 2 : Règle</u></p> <p>Toute construction doit être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et voies, soit avec un recul minimum de <u>5 mètres</u> par rapport à cet alignement selon le caractère avoisinant des lieux.</p> <p><u>Uc6 -3 : Exceptions :</u></p> <p>Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues.</p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;</li> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.</li> </ul>
ARTICLE Uc7	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <p><u>Uc7 – 1 : règle générale</u></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Uc7 – 2 : ruisseaux, cours d'eau et canaux :</u></p> <p>Au droit des ruisseaux, cours d'eau et canaux, les constructions seront implantées à une distance minimum de <u>3 mètres des berges</u>.</p> <p><u>Uc7 – 3 : Exceptions</u></p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant à condition à ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;</li> <li>• Pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3 mètres en limite séparative et s'inscrivant sous un plan à 45° à partir de cette limite ;</li> <li>• Pour les constructions dont la hauteur maximale est de 3,50 mètres au faitage ayant un pignon en limite séparative et comportant une toiture à deux pentes.</li> </ul>

<p><b>ARTICLE Uc8</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p>
<p><b>ARTICLE Uc9</b></p>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Le coefficient d'emprise au sol, défini comme le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus) à la surface de la parcelle ne pourra excéder <b>0,2</b>.</p>
<p><b>ARTICLE Uc10</b></p>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies est fixée à <b>4 niveaux maximum (R+3)</b>.</p> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.</p>
<p><b>ARTICLE Uc11</b></p>	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.</p> <p>Clôtures : leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur devra être comprise entre 0.60 et 1.70 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p> <p>Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des</p>

	<p>Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.</p> <p>Les surfaces aménagées pour le stationnement et pour la circulation des véhicules et des piétons seront réalisées de préférence en matériaux perméables afin de limiter les volumes d'eau dirigés vers les réseaux pluviaux. La commune se réserve le droit de limiter les surfaces imperméabilisées, en particulier dans les secteurs où l'aménagement projeté est susceptible d'aggraver les risques d'inondation, même si le projet se situe en dehors des secteurs identifiés par le PPRI.</p>
<p><b>ARTICLE Uc12</b></p>	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p><u>Localisation :</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le calcul s'effectue à l'entier supérieur.</p> <p><u>Normes de stationnement :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'habitation</u> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>bureaux</u> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt</u> : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>commerces</u> : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'hébergement hôtelier</u> : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>restaurants</u> : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>constructions et installations collectives ou recevant du public</u> : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.</li> </ul> <p><u>Exceptions :</u> Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la</li> </ul>

	<p>construction ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;</li> <li>• Soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées selon la valeur fixée par le Conseil Municipal.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE Uc13</b></p>	<p><b><i>Espaces libres et plantations</i></b></p> <p><b><u>Définition</u></b> : Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables correspondent aux surfaces en pleine terre végétalisée (jardins, espaces verts), mais aussi à des surfaces ayant une perméabilité partielle (parking sur dalles engazonnées par exemple) ou à des dispositifs tels que les toitures végétalisées et façades vertes.</p> <p>Les <u>plantations existantes</u> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les <u>aires de stationnement</u> publiques ou privées doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p><b>La <u>surface de jardin ou espaces verts de pleine terre</u> doit représenter 50% au moins de la surface cadastrale de l'unité foncière privative.</b></p> <p><b><u>Modalités d'application</u> :</b></p> <p>Le calcul des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables qui s'applique pour les unités foncières privatives ne prend pas en compte les espaces verts collectifs créés lors des opérations d'aménagement d'ensemble.</p> <p>Les surfaces minimales exigées en jardin ou espace vert en pleine terre peuvent être substituées totalement ou en partie par un autre type de surface non imperméabilisée ou éco-aménageable suivant les modalités suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 100 m<sup>2</sup> de zone humide équivalent à 100 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre ;</li> <li>- 10 m<sup>2</sup> d'espace vert sur dalle avec une épaisseur de terre végétale supérieure ou égale à 80 cm équivalent à 7 m<sup>2</sup> de jardin ou espace verte en pleine terre ;</li> <li>- 100 m<sup>2</sup> de toit végétal équivalent à 70 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre ;</li> <li>- 100 m<sup>2</sup> de revêtement perméable pour l'air et l'eau, permettant l'infiltration de l'eau de pluie (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse) équivalent à 50 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre ;</li> </ul> <p>50 m<sup>2</sup> de mur végétalisé jusqu'à 10 m de hauteur équivalent à 25 m<sup>2</sup> de jardin ou espace vert en pleine terre.</p>

<b>ARTICLE Uc14</b>	<b><i>Coefficient d'Occupation du sol</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE Uc15</b>	<b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE Uc16</b>	<b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b>  Non réglementé

#### D. Dispositions applicables aux zones Urbaine « Ui » et « Uia »

« **Ui** » : Cette zone est divisée en deux catégories :

- Les zones industrielles (Ui) qui correspondent à la localisation d'activités existantes, susceptibles d'avoir des nuisances pour le voisinage : déchetterie au Sud, entreprises diverses ;
- Les zones d'activités (Uia) de proximité qui correspondent à la localisation d'activités au cœur de la ville. Dans ces zones, seules les activités sans nuisances pourront être autorisées.

<p><b>ARTICLES Ui1 et Uia1</b></p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites :</b></p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,</li> <li>• Les parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>• Les dépôts de matériaux ou de déchets ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.</li> </ul>
<p><b>ARTICLES Ui2 et Uia2</b></p>	<p><b>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</b></p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à destination d'habitations et leurs annexes ne sont admises qu'à condition qu'elles soient destinées au logement de personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction ou le fonctionnement des activités autorisées ;</li> <li>• Les lotissements destinées à l'implantation d'activités économiques sous réserve de présenter une composition d'ensemble de l'unité foncière dont le tracé des voies, l'implantation des équipements propres et les modalités de division projetés concourant à un aménagement cohérent de la zone et permettant des liaisons inter-quartiers.</li> </ul> <p>Dans les secteurs « Uia » ; les constructions seront autorisées à condition qu'elles n'entraînent aucune gêne pour le quartier (activités nuisantes et/ou polluantes non autorisées).</p>
<p><b>ARTICLES Ui3 et Uia3</b></p>	<p><b>Desserte : Accès et voirie</b></p> <p><u>Accès :</u> Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou</p>

	<p>privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.</p> <p>Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.</p> <p>Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u></p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile</p> <p>Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.</p> <p>Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique devra avoir une largeur de plateforme au moins égale à 8 mètres.</p>
<p><b>ARTICLES Ui4 et Uia4</b></p>	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><b><u>Eau potable :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante.</p> <p><b><u>Assainissement :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.</p>

	<p><b><u>Eaux pluviales / irrigation / drainage :</u></b></p> <p>La commune se réserve le droit d'imposer la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.</p> <p>La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux et fossés correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><b><u>Electricité – télécommunications :</u></b></p> <p>Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.</p> <p>Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p>
<p><b>ARTICLES Ui5 et Uia5</b></p>	<p><b><i>Caractéristiques des terrains</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>
<p><b>ARTICLES Ui6 et Uia6</b></p>	<p><b><i>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</i></b></p> <p><u>Ui6 – 1 : Généralités</u></p> <p>Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile. L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.</p> <p><u>Ui6 – 2 : Règle</u></p> <p>Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies.</p>

	<p>Les dépôts de toutes natures doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.</p> <p><u>Ui6 – 3 : Exceptions</u></p> <p>Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues.</p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;</li> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.</li> </ul>
<p><b>ARTICLES Ui7 et Uia7</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <p><u>Ui7 -1 : Règle</u></p> <p>D'une manière générale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.</p> <p>Les dépôts de toutes natures doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.</p> <p>Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à une distance minimum de 6 mètres des berges.</p> <p><u>Ui7 -2 : Exceptions</u></p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant à condition à ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;</li> <li>• Une implantation contre un mur mitoyen : si une construction appartenant à une propriété mitoyenne est déjà implantée contre une limite séparative, l'implantation peut être autorisée contre la même limite, à l'intérieur de la surface du mur voisin déjà implanté sur ladite limite.</li> </ul>

<b>ARTICLES Ui8 et Uia8</b>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être éloignées les unes des autres par une distance minimale de 5 mètres sauf nécessité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p>
<b>ARTICLES Ui9 et Uia9</b>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLES Ui10 et Uia10</b>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>Pour les constructions à destination de bureaux, commerces, artisanats, industries et entrepôts, la hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies est fixée à 16 mètres au faîtage.</p> <p>Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à la panne sablière ou à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage.</p> <p><u><i>Modalités de calcul :</i></u></p> <p>Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.</p> <p><u><i>Exceptions :</i></u></p> <p>Une hauteur supérieure pourra être autorisée par nécessité technique impérative sous réserve d'un impact visuel acceptable.</p> <p>Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.</p>
<b>ARTICLES Ui11 et Uia11</b>	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des</p>

	<p>équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.</p> <p>Clôtures : leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur devra être comprise entre 0.60 et 1.70 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p> <p>Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.</p> <p>Les surfaces aménagées pour le stationnement et pour la circulation des véhicules et des piétons seront réalisées de préférence en matériaux perméables afin de limiter les volumes d'eau dirigés vers les réseaux pluviaux. La commune se réserve le droit de limiter les surfaces imperméabilisées, en particulier dans les secteurs où l'aménagement projeté est susceptible d'aggraver les risques d'inondation, même si le projet se situe en dehors des secteurs identifiés par le PPRI.</p>
<p><b>ARTICLES Ui12 et Uia12</b></p>	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p><u>Localisation :</u> Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le calcul s'effectue à l'entier supérieur.</p> <p><u>Normes de stationnement :</u> Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'habitation</u> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>bureaux</u> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt</u> : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>commerces</u> : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'hébergement hôtelier</u> : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>restaurants</u> : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les <u>constructions et installations collectives ou recevant du public</u> : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.</li> </ul> <p><u>Exceptions :</u> Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière, les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;</li> <li>- soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;</li> <li>- soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées selon la valeur fixée par le Conseil Municipal.</li> </ul>
<b>ARTICLES Ui13 et Uia13</b>	<p><b><i>Espaces libres et plantations</i></b></p> <p>Les <u>plantations existantes</u> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les espaces créés par les marges de recul doivent être plantés de haies vives.</p>
<b>ARTICLES Ui14 et Uia14</b>	<p><b><i>Coefficient d'Occupation du sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE Ui15 et Uia15</b>	<p><b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE Ui16 Uia16</b>	<p><b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b></p> <p>Non réglementé</p>

**E. 2-5- Dispositions applicables aux zones Urbaine « UL »**

« **UL** » : il s'agit des équipements sportifs et culturels de la commune (terrains de sport, parc de l'ECLA, salle multiport du quartier « Saint Martin »).

<b>ARTICLE UL1</b>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites :</i></b></p> <p>Toute occupation et utilisation du sol non citée à l'article UL2 est interdite.</p>
<b>ARTICLE UL2</b>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</i></b></p> <p>Les occupations et utilisations du sol désignées ci-après sont admises à condition que leur usage soit lié à une activité de sport, de loisirs ou de détente ou qu'elles soient nécessaires aux services techniques municipaux, publics ou d'intérêt collectif :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Toute construction et installation nouvelles ainsi que l'extension des constructions existantes ;</li> <li>• Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances à condition d'être destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et le gardiennage des établissements et services sur la zone ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements des sols, à condition qu'ils soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ;</li> <li>• Les clôtures nécessaires aux activités envisagées ;</li> <li>• Les équipements publics notamment ceux nécessaires aux réseaux collectifs.</li> </ul>
<b>ARTICLE UL3</b>	<p><b><i>Desserte : Accès et voirie</i></b></p> <p><u>Accès :</u>  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 fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.</p> <p>Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.</p>

	<p>Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u>  Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile  Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour aisément.</p>
<b>ARTICLE UL4</b>	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><b><u>Eau potable :</u></b>  Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante.</p> <p><b><u>Assainissement :</u></b>  Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.  Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.  Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.  En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><b><u>Eaux pluviales / irrigation / drainage :</u></b>  La commune se réserve le droit d'imposer la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.  La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.  Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux et fossés correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p>

	<p><b><u>Electricité – télécommunications :</u></b></p> <p>Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.</p> <p>Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p>
<b>ARTICLE UL5</b>	<p><b><i>Caractéristiques des terrains</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>
<b>ARTICLE UL6</b>	<p><b><i>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</i></b></p> <p><u>UL6 – 1 : Généralités</u></p> <p>Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile. L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.</p> <p><u>UL6 – 2 : Règle</u></p> <p>Toute construction doit être implantée à au moins 5 mètres de l'alignement des emprises publiques et des voies.</p> <p>Les dépôts de toutes natures doivent respecter une marge d'isolement de 5 mètres comptée à partir de l'alignement de la voie.</p> <p><u>UL6 – 3 : Exceptions</u></p> <p>Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues.</p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;</li> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, qui pourra se</li> </ul>

	faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.
<b>ARTICLE UL7</b>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <p><u>UL7 -1 : Règle</u>  D'une manière générale, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.  Les dépôts de toutes natures doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 5 mètres.  Au droit des ruisseaux et des cours d'eau, les constructions seront implantées à une distance minimum de 6 mètres des berges.</p> <p><u>UL7 -2 : Exceptions</u>  Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant à condition à ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;</li> </ul>
<b>ARTICLE UL8</b>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE UL9</b>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE UL10</b>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>Pour les constructions à destination de sports, de loisirs et/ou de détente, la hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies est fixée à 16 mètres au faîtage. Pour les constructions à destination d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 7 mètres à la panne sablière ou à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage.</p> <p><u>Modalités de calcul :</u>  Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.</p>

	<p><u>Exceptions :</u></p> <p>Une hauteur supérieure pourra être autorisée par nécessité technique impérative sous réserve d'un impact visuel acceptable.</p> <p>Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.</p>
ARTICLE UL11	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.</p> <p>Clôtures : leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur devra être comprise entre 0.60 et 1.70 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p> <p>Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.</p> <p>Les surfaces aménagées pour le stationnement et pour la circulation des véhicules et des piétons seront réalisées de préférence en matériaux perméables afin de limiter les volumes d'eau dirigés vers les réseaux pluviaux. La commune se réserve le droit de limiter les surfaces imperméabilisées, en particulier dans les secteurs où l'aménagement projeté est susceptible d'aggraver les risques d'inondation, même si le projet se situe en dehors des secteurs identifiés par le PPRI.</p>
ARTICLE UL12	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p><u>Localisation :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le calcul s'effectue à l'entier supérieur.</p>

	<p><u>Normes de stationnement :</u></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'habitation</u> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>bureaux</u> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt</u> : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>commerces</u> : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'hébergement hôtelier</u> : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>restaurants</u> : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>constructions et installations collectives ou recevant du public</u> : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.</li> </ul> <p><u>Exceptions :</u></p> <p>Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncière les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;</li> <li>• Soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;</li> <li>• Soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées selon la valeur fixée par le Conseil Municipal.</li> </ul>
<b>ARTICLE UL13</b>	<p><b><i>Espaces libres et plantations</i></b></p> <p>Les <u>plantations existantes</u> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p> <p>Les espaces créés par les marges de recul doivent être plantés de haies vives.</p>

<b>ARTICLE UL14</b>	<b><i>Coefficient d'Occupation du sol</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE UL15</b>	<b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE UL16</b>	<b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b>  Non réglementé

## 2.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « A URBANISER »

**« AU »** : Correspond principalement aux dents creuses existantes ; tous ces secteurs font l'objet d'OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) permettant de cibler les objectifs de développement en terme de mixité fonctionnelle et spatiale.

Tout ou partie de la zone « AU » est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (O.A.P) ; l'aménagement de ces secteurs devra se faire en compatibilité avec ces prescriptions. Opérations d'ensemble exigées en fonction des secteurs : se référer aux OAP.

Tout ou partie de la zone est concernée par des Plan de Prévention des Risques (Naturels et Technologiques). A ce titre, la réglementation des PPR s'impose aux règles d'urbanisme. Un sous-zonage « r » indique les zones concernées. (Voir article 6 des dispositions générales).

<p><b>ARTICLE AU1</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites :</i></b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,</li> <li>• Les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,</li> <li>• L'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;</li> <li>• Le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>• Les dépôts de matériaux ou de déchets ;</li> <li>• Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE AU2</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</i></b></p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions à usage d'habitation à condition d'intégrer au moins 20% de logements sociaux pour les projets comprenant 10 logements et plus.</li> <li>• Les installations et constructions à destination de bureaux, commerces, artisanat, industries et entrepôts si elles ne portent pas atteinte à la qualité de vie du voisinage (non polluantes, sans nuisances et sans dangerosité pour le voisinage).</li> <li>• Les extensions des constructions agricoles existantes à condition de ne pas provoquer de troubles ou de nuisances pour le voisinage et de ne pas porter atteinte à l'environnement.</li> </ul>

<p><b>ARTICLE AU3</b></p>	<p><b><i>Desserte : Accès et voirie</i></b></p> <p><u>Accès :</u>  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 fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.</p> <p>Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.</p> <p>Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u></p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile</p> <p>Les voies de desserte disposeront d'une largeur de plate forme d'au moins 5 mètres.</p> <p>Les voies en impasse sont interdites sauf si elles sont prévues pour se raccorder à une voirie future prévue en emplacement réservé ou dont le tracé de principe figure en OAP. Un dispositif de MDD (Mode de déplacement doux devra être intégré au réseau de voirie).</p> <p>Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour aisément.</p>
<p><b>ARTICLE AU4</b></p>	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><u>Eau potable :</u>  Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante.</p> <p><u>Assainissement :</u>  Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées</p>

	<p>d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.</p> <p><u>Eaux pluviales / irrigation / drainage :</u></p> <p>La commune se réserve le droit d'imposer la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les cours d'eau.</p> <p>La mise en oeuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable (arrosage) est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.</p> <p>Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux et fossés correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><u>Électricité – télécommunications :</u></p> <p>Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.</p> <p>Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p> <p><u>Gestion des déchets :</u></p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, pour tout programme de 10 logements et plus, il est exigé la mise en place de colonnes enterrées de collecte pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif.</p>
<b>ARTICLE AU5</b>	<p><b><i>Caractéristiques des terrains</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>

<p><b>ARTICLE AU6</b></p>	<p><b>implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :</b></p> <p><u>Ub6 – 1 : Généralités</u>  Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile. L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.</p> <p><u>Ub6 – 2 : Règle</u>  Toute construction peut être implantée soit à l'alignement des emprises publiques et voies, soit avec un recul minimum de <u>5 mètres</u> par rapport à cet alignement selon le caractère avoisinant des lieux.</p> <p><u>Ub6 -3 : Exceptions :</u>  Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues.  Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Un retrait à l'alignement lorsqu'une construction nouvelle est édifiée à l'angle de deux rues pour des raisons de sécurité ou de mise au gabarit d'une voie publique ;</li> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U., qui pourra se faire à une distance de l'alignement au moins égale à celle du bâtiment d'origine.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE AU7</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <p><u>Ub7 – 1 : règle générale</u>  La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminuée de 3 mètres sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p><u>Ub7 – 2 : ruisseaux, cours d'eau et canaux :</u>  Au droit des ruisseaux, cours d'eau et canaux, les constructions seront implantées à une distance minimum de <u>3 mètres des berges</u>.</p> <p><u>Ub7 – 3 : Exceptions</u>  Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une</li> </ul>

	<p>construction existante à la date d'approbation du P.L.U. avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant à condition à ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dans des lotissements et ensembles d'habitations à l'exception des bâtiments à édifier sur les limites de l'unité foncière de l'opération.</li> </ul>
<b>ARTICLE AU8</b>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.</p>
<b>ARTICLE AU9</b>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE AU10</b>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions mesurée par rapport au niveau du terrain naturel ou des emprises publiques et des voies est fixée à 7 mètres à la panne sablière ou à l'égout du toit et à 13 mètres au faitage.</p> <p><u>Modalités de calcul :</u> Les ouvrages de faibles emprises tels que les souches de cheminées, garde-corps à claire voie et acrotères ne sont pas pris en compte pour le calcul de hauteur, sur une hauteur maximale de 1 mètre.</p> <p><u>Exceptions :</u> Lors de l'extension d'un bâtiment existant ayant une hauteur supérieure aux limites autorisées, la même hauteur pourra être conservée pour des raisons architecturales ou d'harmonie de l'espace.</p>
<b>ARTICLE AU11</b>	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux</p>

	<p>terrassements.</p> <p>Clôtures : leur aspect doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur devra être comprise entre 0.60 et 1.70 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p> <p>Dans le périmètre de protection des monuments historiques, l'Architecte des Bâtiments de France peut être amené à imposer des prescriptions architecturales particulières.</p> <p>Les surfaces aménagées pour le stationnement et pour la circulation des véhicules et des piétons seront réalisées de préférence en matériaux perméables afin de limiter les volumes d'eau dirigés vers les réseaux pluviaux. La commune se réserve le droit de limiter les surfaces imperméabilisées, en particulier dans les secteurs où l'aménagement projeté est susceptible d'aggraver les risques d'inondation, même si le projet se situe en dehors des secteurs identifiés par le PPRI.</p>
<p><b>ARTICLE AU12</b></p>	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p><u>Localisation :</u></p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le calcul s'effectue à l'entier supérieur.</p> <p><u>Normes de stationnement :</u></p> <p>Il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'habitation</u> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>bureaux</u> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>industrielle, d'artisanat ou d'entrepôt</u> : 1 place de stationnement pour 2 emplois auxquelles doit s'ajouter le stationnement des véhicules utilitaires ;</li> <li>• Pour les constructions à destination de <u>commerces</u> : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher ;</li> <li>• Pour les constructions à destination <u>d'hébergement hôtelier</u> : 1 place de stationnement pour une chambre à louer et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>restaurants</u> : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois ;</li> <li>• Pour les <u>constructions et installations collectives ou recevant du public</u> : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation</li> </ul>

	<p>géographique et leurs modalités d'exploitation prévisibles.</p> <p><u>Exceptions :</u> Lorsqu'une impossibilité objective de réaliser sur l'unité foncières les aires de stationnement exigées ci-dessus pour des contraintes d'ordre technique ou pour des motifs architecturaux, urbanistiques ou de sécurité publique, le constructeur peut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit justifier de l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un terrain situé à moins de 200 mètres de la construction ;</li> <li>• Soit justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans le voisinage ;</li> <li>• Soit en versant une participation proportionnelle au nombre de places de stationnement non réalisées selon la valeur fixée par le Conseil Municipal.</li> </ul>
<b>ARTICLE AU13</b>	<p><b><i>Espaces libres et plantations</i></b></p> <p>Les <u>plantations existantes</u> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les <u>aires de stationnement</u> doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p>
<b>ARTICLE AU14</b>	<p><b><i>Coefficient d'Occupation du sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE AU15</b>	<p><b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE AU16</b>	<p><b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b></p> <p>Non réglementé</p>

**La zone « AUt »** correspond au secteur de la Tuilerie Oustau et fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'aménagement de ce secteur devra donc se faire en compatibilité avec les prescriptions définies dans ce document.

Le développement de cette zone se fera au fur et à mesure de la mise en œuvre des équipements internes à la zone.

L'ancienne Tuilerie est inscrite au titre des Monuments Historiques et ainsi grevée de la servitude AC1. L'Architecte des Bâtiments des France devra être associé aux différents projets mis en œuvre sur le site.

<b>AUt 1</b>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites</i></b></p> <p>Sont interdites les constructions ayant les destinations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions nouvelles à destination agricole ou sylvicole,</li> <li>• les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés,</li> <li>• l'ouverture et l'exploitation de carrières ou gravières ;</li> <li>• le stationnement isolé de caravanes, les terrains de camping caravaning, ainsi que les parcs résidentiels de loisirs ;</li> <li>• les dépôts de matériaux ou de déchets ;</li> <li>• les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés sauf s'ils sont nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.</li> </ul>
<b>AUt 2</b>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières</i></b></p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Des constructions à vocation de commerces et activités de services et les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, bureaux, centre de congrès et d'exposition) et les constructions à vocation d'hébergement touristique à condition que le stationnement soit prévu en nombre suffisant et que les activités ne nuisent pas au fonctionnement du site (nuisances sonores, olfactives, trafic).</li> <li>• Les entrepôts à condition que ces derniers soient liés à des activités autorisées dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la qualité paysagère de l'aménagement de la zone.</li> </ul>
<b>AUt 3</b>	<p>Le site étant encadré par des voies départementales, le Conseil Départemental devra être associé aux différents projets mis en œuvre sur le site.</p> <p><b>Accès</b></p> <p>Les accès seront compatibles avec l'OAP définie pour ce projet.</p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation.</p> <p>Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</p>

***Voirie nouvelle***

Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile. Les voies disposeront d'une bande de roulement :

- De 5,5 mètres pour la voie structurante,
- De 3,5 mètres pour les voies de desserte.

Les voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant à tous les véhicules de manœuvrer et de faire demi-tour aisément.

***Accotements***

Les accotements pour les modes actifs de déplacements respecteront les règles en vigueur en matière d'accessibilité (Arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n° 2006-1658 du 21 décembre 2006).

Si des trottoirs sont aménagés, ils auront une largeur minimale de 1,40 mètres ; si par ailleurs des cheminements cyclables sont prévus ils respecteront les prescriptions techniques du Centre d'Etudes et d'Expertise sur les Risques, l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement (CEREMA).

<b>AUt 4</b>	<p><b><i>Eau potable</i></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante.</p> <p><b><i>Assainissement</i></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.</p> <p><b><i>Eaux pluviales / irrigation / drainage</i></b></p> <p>La commune se réserve le droit d'imposer la mise en place d'un dispositif d'infiltration des eaux sur la parcelle (puisard, tranchées) si la nature du sol le permet ou d'un dispositif de rétention (cuves, bassins, éléments à structure alvéolaire) afin de permettre une évacuation à débit limité vers le réseau pluvial collectif et de réduire les rejets dans les exutoires.</p> <p>La mise en œuvre de dispositifs de récupération des eaux de pluies (cuves) destinés à l'approvisionnement en eau pour des usages domestiques ne nécessitant pas d'eau potable est encouragée dans le respect des normes sanitaires en vigueur.</p> <p><b><i>Électricité – télécommunications</i></b></p> <p>Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p> <p><b><i>Gestion des déchets</i></b></p> <p>Des points de collecte seront mis en place pour chaque projet. Leur intégration dans le paysage urbain de la commune devra être assurée.</p> <p>Sauf en cas d'impossibilité technique, pour tout programme de 10 logements et plus, il est exigé la mise en place de colonnes enterrées de collecte pour les ordures ménagères et pour le tri sélectif.</p>
<b>AUt 5</b>	<p><b>Caractéristiques des terrains</b></p> <p>Néant (supprimé par la Loi ALUR).</p>
<b>AUt 6</b>	<p><b>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</b></p> <p>Les constructions à vocation de logement seront implantées de manière à être desservies par la voie de desserte interne définie à l'OAP.</p> <p>Les constructions n'ayant pas pour vocation le logement seront implantées à l'alignement de la rue du 11 Nov. ou avec un recul minimum de 5 ml, tel que présenté dans l'OAP.</p> <p>Les constructions n'ayant pas pour vocation le logement seront alignées aux façades ouest des usines blanche et rouge tel que présenté dans l'OAP. Des retraits pourront être observés par rapport aux deux façades précédemment citées mais à condition que ces retraits soient appliqués vers l'est, côté rue du 11 Novembre.</p>

<b>AUt 7</b>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives</i></b></p> <p>Les constructions autorisées dans la zone pourront être :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Soit implantées en limite séparative mais dans ce cas les constructions ou partie des constructions devront avoir la même hauteur lorsqu'elle sont situées sur deux parcelles voisines (les annexes ne sont pas prise en compte dans cette règle),</li> <li>• Soit en retrait, à condition de conserver une distance de 3 mètres minimum entre le point le plus proche de la limite séparative et ladite limite.</li> </ul>
<b>AUt 8</b>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière</i></b></p> <p>Non réglementé.</p>
<b>AUt 9</b>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Non réglementé.</p>
<b>AUt 10</b>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>Les constructions à vocation de logements ne devront pas dépasser une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère.</p> <p>Les constructions de plain-pied sont également autorisées pour les logements.</p> <p>Les autres constructions seront édifiées en R+1 minimum.</p>
<b>AUt 11</b>	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</i></b></p> <p>L'ancienne Tuilerie est inscrite au titre des Monuments Historiques et ainsi grevée de la servitude AC1. L'Architecte des Bâtiments des France devra être associé aux différents projets mis en œuvre sur le site. Pour garantir un maintien des éléments remarquables de la zone il conviendra en outre de maintenir l'altimétrie actuelle de la plateforme de l'ancienne usine rouge.</p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Les projets seront soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.</p> <p>L'aspect des clôtures doit s'intégrer avec l'environnement local. Elles peuvent être constituées de murs pleins, dont la hauteur maximale sera de 1,20 mètres ou de systèmes ajourés d'une hauteur maximale de 1,80 mètres. Les murs pleins pourront être surmontés de systèmes ajourés ; dans ce cas la clôture aura une hauteur maximale de 1,80 mètres.</p> <p>Dans tous les cas, les clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales.</p> <p>Les surfaces aménagées pour le stationnement et pour la circulation des véhicules et des piétons seront réalisées de préférence en matériaux perméables afin de limiter les volumes d'eau dirigés vers les réseaux pluviaux. Des ouvrages hydrauliques végétalisés pourront y être aménagés.</p>

<b>AUt 12</b>	<p><b>Stationnement</b></p> <p><b>Localisation</b></p> <p>Les espaces de stationnement seront compatibles avec l'OAP définie.</p> <p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'exception d'un projet global cohérent.</p> <p><b>Normes de stationnement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à destination <i>d'habitation</i> : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de construction avec au minimum 1 place par logement</li> <li>• Pour les constructions à destination de <i>bureaux</i> : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher</li> <li>• Pour les constructions à destination <i>d'artisanat</i> : 1 place de stationnement pour 2 emplois</li> <li>• Pour les constructions à destination de <i>commerces</i> : 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de surface de plancher</li> <li>• Pour les <i>restaurants</i> : 1 place de stationnement pour 15 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant et 1 place de stationnement pour 2 emplois</li> <li>• Pour les constructions et installations collectives ou recevant du public : le nombre de places nécessaires est déterminée en fonction de leur destination ou de leur nature et selon leur implantation</li> </ul> <p>L'ensemble des règles ci-dessus présentées sont adaptables à condition que les espaces de stationnement créés soient mutualisables, pendant et en dehors des horaires de fonctionnement des activités autorisées dans la zone. Cette condition sous-entend que ces espaces ne soient pas clos.</p>
<b>AUt 13</b>	<p><b>Espaces libres et plantations</b></p> <p>Les <i>plantations existantes</i> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p> <p>Les <i>aires de stationnement</i> doivent être plantées à raison d'un arbre par 50 m<sup>2</sup> de terrain.</p>
<b>AUt 14</b>	<p><b>Coefficient d'occupation des sols</b></p> <p>Néant (supprimé par la Loi ALUR).</p>
<b>AUt 15</b>	<p><b>Performances énergétiques et environnementales</b></p> <p>L'installation de sources d'énergie renouvelable est autorisée sur le site à condition de ne pas altérer la qualité paysagère globale des aménagements et d'être conforme aux recommandations de l'Architecte des Bâtiments de France.</p>
<b>AUt 16</b>	<p><b>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</b></p> <p>Les aménagements doivent prévoir les fourreaux pour un passage éventuel de la fibre optique.</p>

## 2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AUo »

**Zone « AUo » :** Il s'agit des secteurs ouverts à l'urbanisation sous réserve de modification / révision du P.L.U. Pour ces secteurs, la commune souhaite que les porteurs de projets présentent des projets réfléchis et cohérents avant toute ouverture de secteur à l'urbanisation.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs AUo est conditionnée par une modification ou une révision du P.L.U.

Tout ou partie de la zone est concernée par des Plan de Prévention des Risques (Naturels et Technologiques). A ce titre, la réglementation des PPR s'impose aux règles d'urbanisme. Un sous-zonage « r » indique les zones concernées. (Voir article 6 des dispositions générales).

<b>ARTICLE AU<sub>0</sub>1</b>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites :</i></b></p> <p>Sont interdites toutes constructions ou occupations du sol, à l'exception de celles visées à l'article <b>AU<sub>0</sub>2</b>.</p>
<b>ARTICLE AU<sub>0</sub>2</b>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</i></b></p> <p>Sont autorisées sous conditions particulières</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général, notamment ceux nécessaires aux réseaux collectifs.</li> <li>• L'adaptation, la réfection, l'extension des constructions existantes à l'approbation du présent règlement.</li> </ul>
<b>ARTICLE AU<sub>0</sub>6</b>	<p><b><i>implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies :</i></b></p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>
<b>ARTICLE AU<sub>0</sub>7</b>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives :</i></b></p> <p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p>

## 2.5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « AGRICOLES »

**« A »** : Il s'agit de la zone agricole où seules les constructions liées à l'exploitation agricole sont autorisées.

**« Ah »** : Il s'agit des constructions isolées sur le territoire; Pour ces constructions, seuls les agrandissements et les annexes sont autorisés. Il n'est pas possible de diviser ces terrains afin de réaliser de nouvelles constructions.

**« Ap »** : Il s'agit d'une bande inconstructible en pied de coteau sur laquelle est susceptible d'être implanté le contournement Est de Tarbes prévu par le SCoT. Aucune nouvelle construction n'y est autorisé.

Tout ou partie de la zone est concernée par des Plan de Prévention des Risques (Naturels et Technologiques). A ce titre, la réglementation des PPR s'impose aux règles d'urbanisme. Un sous-zonage « r » indique les zones concernées. (Voir article 6 des dispositions générales).

<b>ARTICLE A1</b>	<p><b>Occupations et utilisations du sol interdites :</b></p> <p>Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article A2.</p>
<b>ARTICLE A2</b>	<p><b>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</b></p> <p><u>Secteur « Ap » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et installations nécessaires des services publics, notamment ceux nécessaires aux réseaux collectifs.</li> </ul> <p><u>Secteur « A » :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sont autorisées sous conditions particulières les constructions et installations liées à l'exploitation agricole.</li> <li>• les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment ceux nécessaires aux réseaux collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p><u>En plus pour les secteurs « Ah »</u>, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole, à condition que les réseaux existent en quantité suffisante : l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation ainsi que les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que garage ou abris de jardins dès lors qu'ils ne sont pas de nature à avoir un usage d'habitations.</p>
<b>ARTICLE A3</b>	<p><b>Desserte : Accès et voirie</b></p> <p><u>Accès :</u></p> <p>Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée</p>

	<p>ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.</p> <p>Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.</p> <p>Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.</p> <p>Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><u>Voirie nouvelle :</u></p> <p>Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile</p> <p>Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.</p>
ARTICLE A4	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><b><u>Eau potable :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation de capacité suffisante.</p> <p><b><u>Assainissement :</u></b></p> <p>Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.</p> <p>Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.</p> <p>Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.</p> <p>En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p>

	<p><b><u>Eaux pluviales / irrigation / drainage :</u></b> Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux et fossés correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><b><u>Défense contre l'incendie :</u></b> Toute construction ou installation nouvelle devra être pourvue d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant les normes en vigueur.</p> <p><b><u>Électricité – télécommunications :</u></b> Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante. Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p>
ARTICLE A5	<p><b><i>Caractéristiques des terrains</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur. A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>
ARTICLE A6	<p><b><i>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</i></b></p> <p>Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.</p> <p><b><u>Pour les constructions à usage d'habitations :</u></b> L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur. Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiètement sur les marges de recul prévues. Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>

<p><b>ARTICLE A7</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <p><i>Pour les constructions à usage d'habitations :</i></p> <p>La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.</p> <p>Au droit des ruisseaux, des cours d'eau et des canaux, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres des berges.</p> <p>Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant à condition à ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;</li> <li>• Une implantation contre un mur mitoyen : si une construction appartenant à une propriété mitoyenne est déjà implantée contre une limite séparative, l'implantation peut être autorisée contre la même limite, à l'intérieur de la surface du mur voisin déjà implanté sur ladite limite.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE A8</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Non réglementé.</p>
<p><b>ARTICLE A9</b></p>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<p><b>ARTICLE A10</b></p>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination <u>d'habitation et leurs annexes</u> à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à la panne sablière ou à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage. Une hauteur plus élevée pourra être admise dès lors qu'elle est justifiée par une nécessité d'ordre technique impérative liée à la nature de la construction et sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site.</p> <p>Des hauteurs différentes aux dispositions réglementaires seront admises en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pouvant être la hauteur du bâtiment existant.</p>

<b>ARTICLE A11</b>	<p><b><i>Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.</p> <p><u>Clôtures</u> : les murs maçonnés sont interdits ; les clôtures grillagées pourront avoir une hauteur maximum d'1,70 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p>
<b>ARTICLE A12</b>	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p>Le stationnement des véhicules devra se faire en dehors de l'emprise publique.</p>
<b>ARTICLE A13</b>	<p><b><i>Espaces libres et plantations</i></b></p> <p>Les <u>plantations existantes</u> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.</p>
<b>ARTICLE A14</b>	<p><b><i>Coefficient d'Occupation du sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE A15</b>	<p><b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE A16</b>	<p><b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b></p> <p>Non réglementé</p>

## 2.6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES « NATURELLES »

**« N »** : Il s'agit de la zone naturelle du coteau boisé et des bords de l'Adour. Un zonage « Ng » délimite l'exploitation de la gravière et des secteurs « Nl » localisent les secteurs liés aux loisirs.

**« Nh »** : Il s'agit des constructions isolées sur le territoire; Pour ces constructions, seuls les agrandissements et les annexes sont autorisés. Il n'est pas possible de diviser ces terrains afin de réaliser de nouvelles constructions.

**« Nv »** : secteur réservé à l'accueil des gens du voyage.

**« Ng »** : secteur de gravière.

Tout ou partie de la zone est concernée par des Plan de Prévention des Risques (Naturels et Technologiques). A ce titre, la réglementation des PPR s'impose aux règles d'urbanisme. Un sous-zonage « r » indique les zones concernées. (Voir article 6 des dispositions générales).

<p><b>ARTICLE N1</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol interdites :</i></b></p> <p>Toutes constructions ou occupations du sol sont interdites, à l'exception de celles visées à l'article N2.</p>
<p><b>ARTICLE N2</b></p>	<p><b><i>Occupations et utilisations du sol admises soumises à des conditions particulières :</i></b></p> <p><u>Pour tous les secteurs N :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ;</li> <li>• les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, notamment ceux nécessaires aux réseaux collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.</li> </ul> <p><u>En plus pour les secteurs :</u></p> <p><u>Secteur Nh :</u> à condition qu'ils n'entraînent aucune nuisance ou gêne pour l'exploitation agricole, et sous réserve que les réseaux aient une capacité suffisante :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation</li> <li>• les aménagements et constructions nouvelles d'annexes tels que garage ou abris de jardins dès lors qu'il ne sont pas de nature à avoir un usage d'habitation.</li> </ul>

	<p><u>Secteur NL</u> : toutes les constructions et installations directement liées aux activités sportives, de loisirs et scolaires.</p> <p><u>Secteur Nv</u> : les constructions et installations sous réserve qu'elles soient destinées à l'accueil des gens du voyage ;</p> <p><u>Secteur Ng</u> : les constructions et installations sous réserve qu'elles soient destinées à l'exploitation d'une gravière et à ses activités annexes (stockage de déchets inertes).</p>
<b>ARTICLE N3</b>	<p><b><i>Desserte : Accès et voirie</i></b></p> <p><b><u>Accès :</u></b>  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 fond voisin, cette autorisation faisant l'objet d'une servitude de passage dûment enregistrée.  Les accès et voiries doivent être adaptés à l'opération projetée et aménagés de façon à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile.  Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Le nombre des accès et leur position pourront être imposés. La délivrance d'une autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité le long des voies suivantes : RN21, RD8, RD632 et RD 608.  Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur la voie publique en fonction de ses besoins.</p> <p><b><u>Voirie nouvelle :</u></b>  Les constructions doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à l'importance et à la destination des constructions à édifier, ainsi qu'aux exigences de la sécurité publique, de la défense incendie et de la protection civile  Les éventuelles voies et impasses autorisées comporteront un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer aisément pour faire demi-tour.</p>
<b>ARTICLE N4</b>	<p><b><i>Desserte par les réseaux</i></b></p> <p><b><u>Eau potable :</u></b>  Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une canalisation</p>

	<p>de capacité suffisante.</p> <p><b><u>Assainissement :</u></b>          Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.          Toute construction rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif séparatif. Les évacuations des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elles sont autorisées, doivent être précédées d'un dispositif de prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.          Les rejets des eaux usées non traitées dans le réseau hydraulique superficiel (fossés, ruisseaux) ou dans le réseau d'évacuation des eaux pluviales sont interdits.          En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est autorisé. Les dispositifs de traitement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.</p> <p><b><u>Faux pluviales / irrigation / drainage :</u></b>          Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur et des eaux d'irrigation et de drainage dans les canaux correspondants sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.</p> <p><b><u>Défense contre l'incendie :</u></b>          Toute construction ou installation nouvelle devra être pourvue d'un dispositif de lutte contre l'incendie respectant les normes en vigueur.</p> <p><b><u>Électricité – télécommunications :</u></b>          Tout projet qui requiert une desserte en électricité doit être raccordé au réseau public de distribution et desservi par une ligne de capacité suffisante.          Les branchements d'électricité et de télécommunication doivent être ensevelis pour les travaux réalisés hors du domaine public sauf impossibilité technique dûment justifiée par le pétitionnaire.</p>
ARTICLE N5	<p><b><i>Superficie minimale des terrains constructibles</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Terrains desservis par le réseau d'assainissement collectif : non réglementé</li> <li>• Terrains non desservis par le réseau d'assainissement collectif : les caractéristiques des terrains devront permettre l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome conformément à la réglementation en vigueur.          A défaut, l'autorisation de construire peut être refusée.</li> </ul>
ARTICLE N6	<p><b><i>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies</i></b></p> <p>Les voies concernées par les règles suivantes correspondent aux voies publiques, chemins ruraux, et voies privées ouvertes à la circulation automobile.</p>

	<p>L'alignement est calculé par rapport au nu de la façade, sans tenir compte des débords (toiture) et autres éléments saillants, notamment ceux destinés à réguler les apports solaires ou nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables ; en alignement de voirie, ces éléments devront néanmoins être conformes au règlement de police en vigueur.</p> <p>Une dérogation pourra être accordée dans le cas des bâtiments existants pour lesquels les travaux d'amélioration des performances énergétiques demandés conduisent à un empiétement sur les marges de recul prévues.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance au moins égale à 3 mètres.</p>
<p><b>ARTICLE N7</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives.</i></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative doit être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et jamais inférieure à 3 mètres.</li> <li>• Au droit des ruisseaux, des cours d'eau et des canaux, les constructions seront implantées à une distance minimum de 3 mètres des berges.</li> <li>• Des implantations différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises ou imposées pour permettre :</li> <li>• L'extension, la surélévation ou le changement de destination d'une construction existante avec un recul à l'alignement au moins égal à celui du bâtiment existant à condition à ne pas nuire à l'ensoleillement des pièces habitables des constructions voisines ;</li> <li>• Une implantation contre un mur mitoyen : si une construction appartenant à une propriété mitoyenne est déjà implantée contre une limite séparative, l'implantation peut être autorisée contre la même limite, à l'intérieur de la surface du mur voisin déjà implanté sur ladite limite.</li> </ul>
<p><b>ARTICLE N8</b></p>	<p><b><i>Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.</i></b></p> <p>Non réglementé</p>

<b>ARTICLE N9</b>	<p><b><i>Emprise au sol</i></b></p> <p>Non réglementé</p>
<b>ARTICLE N10</b>	<p><b><i>Hauteur maximale des constructions</i></b></p> <p>La hauteur maximale des constructions à destination <u>d'habitation et leurs annexes</u> à partir du terrain naturel est fixée à 7 mètres à la panne sablière ou à l'égout du toit et à 13 mètres au faîtage. Une hauteur plus élevée pourra être admise dès lors qu'elle est justifiée par une nécessité d'ordre technique impérative liée à la nature de la construction et sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le site.</p> <p>Des hauteurs différentes aux dispositions réglementaires de chaque zone seront admises, notamment en cas d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du présent règlement, la hauteur maximale autorisée pouvant être la hauteur du bâtiment existant.</p>
<b>ARTICLE N11</b>	<p><b><i>Aspect Extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.</i></b></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect des pentes de leurs toitures, de couleur et de matériaux en cohérence avec le site et le paysage dans lequel ils s'insèrent et, pour les constructions à usage d'habitat, en harmonie avec la typologie des maisons avoisinantes.</p> <p>Des dérogations pourront être acceptées pour la réalisation de constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou intégrant des équipements de production d'énergie renouvelable.</p> <p>Enfin, les constructions devront s'adapter à la topographie du site en suivant les mouvements du sol ce qui impose de limiter le plus possible le recours aux terrassements.</p> <p><u>Clôtures</u> : les murs maçonnés sont interdits ; les clôtures grillagées pourront avoir une hauteur maximum d'1,70 mètres. Des adaptations pourront être admises pour des motivations techniques ou architecturales. Des prescriptions particulières s'appliquent dans le périmètre concerné par le PPRI.</p>
<b>ARTICLE N12</b>	<p><b><i>Stationnement</i></b></p> <p>Le stationnement des véhicules devra se faire en dehors de l'emprise publique.</p>

<b>ARTICLE N13</b>	<b><i>Espaces libres et plantations</i></b>  Les <i>plantations existantes</i> doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
<b>ARTICLE N14</b>	<b><i>Coefficient d’Occupation du sol</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE N15</b>	<b><i>Performances énergétiques et environnementales</i></b>  Non réglementé
<b>ARTICLE N16</b>	<b><i>Infrastructures et réseaux de communications électroniques</i></b>  Non réglementé