



PUISEUX EN FRANCE

PLU 4a ■ **Règlement**

Approuvé le 16 décembre 2013



SOMMAIRE DU REGLEMENT

TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	3
TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA.....	8
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF.....	14
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG	20
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UK.....	26
TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURES.....	32
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUéco.....	34
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUJ.....	40
TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	46
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A	48
TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	52
DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	54
ANNEXES	58
DEFINITIONS.....	58

TITRE 1: DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

1-CHAMPS D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune de Puiseux-en-France. Les dispositions s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public ou privé.

2-CHAMPS D'APPLICATION MATERIEL DU REGLEMENT

Le Plan Local d'Urbanisme gère l'affectation des espaces et prévoit les modalités de leur occupation. Il est opposable à toute opération, construction ou installation utilisant l'espace, quelle soit ou non assujettie à autorisation ou à déclaration, que cette autorisation ou déclaration soit exigée par les dispositions du code de l'urbanisme ou par les dispositions d'une autre réglementation (Installations classées pour la protection de l'environnement, etc.).

3-ADAPTATIONS MINEURS

Selon l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être apportées aux règles et servitudes définies par un P.L.U.

4-PORTEES RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le Plan Local d'Urbanisme « fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des

circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions. »

Ce règlement est établi conformément à l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1-Les articles R.111-21 du code de l'urbanisme
- 2-Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes

5-DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

5.1 LES ZONES URBAINES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2 du présent règlement sont :

- -La zone UA : zone du village
- -La zone UF : zone regroupant les équipements publics
- -La zone UG : zone d'habitat pavillonnaire
- -La zone UK : zone d'habitat pavillonnaire dense

5.2 LES ZONES A URBANISER auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3 du présent règlement sont :

- -La zone AUéco : zone correspondant au projet d'éco-quartier.
- -La zone AUJ : zone correspondant au projet de zone d'activité

5.3 LES ZONES AGRICOLES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 4 du présent règlement :

- - La zone A : zone agricole

5.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 5 du présent règlement :

- - La zone N : zone naturelle intégrant le bois du Coudray et des jardins.

Les terrains identifiés comme **Espaces Boisés Classés**, à conserver, à protéger ou à créer en application de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme, dont les effets se superposent aux dispositions du présent règlement, sont repérés au plan par l'indice **EBC**.

6 -LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU REGLEMENT

Il s'agit d'un règlement présenté sous la forme de cartes divisant l'espace en plusieurs zones :

6.1 Les zones urbaines, dites « zones U » : ce sont « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter » (article R. 123-5 du Code de l'Urbanisme).

6.2 Les zones à urbaniser, dites « zones AU » : selon l'article R. 123-6 du Code de l'Urbanisme peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation ». On distingue deux types de zones AU :

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

- Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

6.3 Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

6.4 Les zones naturelles et forestières, dites « N » : Selon l'article R.123-8 du Code de l'Urbanisme ce sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels ».

Le plan de zonage délimite aussi les secteurs particuliers, comme les espaces boisés classés.

7-LE REGLEMENT

Il décrit, pour chaque zone définie dans le plan de zonage, les dispositions réglementaires applicables.

Il comprend trois sections et 16 articles :

SECTION 1 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 1 : Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits
- Article 2 : Types d'occupation et d'utilisation du sol soumis à conditions particulières

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 : Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 : La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée
- Article 6 : L'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques
- Article 7 : L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : L'emprise au sol des constructions
- Article 10 : La hauteur maximale des constructions
- Article 11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au *h* de l'article R.123-11

- Article 12 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 : Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

SECTION 3 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

- Article 14 : Le coefficient d'occupation du sol
- Article 15 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.
- Article 16 : Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électriques.

**TITRE 2: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES URBAINES**

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et des mobil-home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UA. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les constructions liées à l'activité agricole et à l'élevage (granges, bâtiments destinés aux logements des animaux et du matériel...).
- En cas d'extension de l'activité existante, l'autorisation peut éventuellement être subordonnée à une réduction des nuisances et à l'amélioration de l'aspect des bâtiments existants.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, d'équipements publics ou d'intérêt général, les activités à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.
- Dans les zones de protection acoustique, le long de la RD9 et de la RD184 les constructions destinées aux logements ou bureaux sont soumises aux normes d'isolation en vigueur.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou

d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UA. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.

- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Collecte des déchets

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à

la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

ARTICLE UA. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Il n'est pas fixé de règle.

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

- Les constructions doivent être édifiées à l'alignement ou en retrait de l'alignement. La continuité du bâti pourra être assurée par des clôtures.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables : aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

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

- **Dans le cas de mur aveugle** : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.
- **Dans le cas d'ouverture** tournée vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'au moins 4 mètres de cette même limite.

- **En fond de terrain** : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. Toutefois les constructions si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2.6 mètres peuvent s'implanter sur la dite limite.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée

que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

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

- L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée. Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UA. 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.
- aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments existants, lorsque des dispositions d'aménagement le justifient ou en cas de reconstruction dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UA.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de façade, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout (ou acrotère) et 11 m au faitage.
- Sur les terrains en pente la hauteur doit être respectée en tous points des bâtiments.
- Un dépassement de cette hauteur, dans la limite de 2 m, est autorisé, pour permettre un alignement de la hauteur par rapport aux constructions voisines ou bâtiments existants sur le même terrain.

ARTICLE UA.11 - ASPECT EXTERIEUR

- La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatible avec le site et les paysages.
- Les prescriptions qui suivent seront respectées :
 - Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
 - Toute construction devra s'harmoniser avec les maisons environnantes et refléter un style familial au secteur considéré.
 - Les antennes paraboliques devront s'intégrer au mieux dans la construction et si possible elles ne seront pas fixées sur la façade sur rue.

Toiture

- Les couvertures comporteront, de préférence, 2 versants de toiture et seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit.
- Les constructions annexes (garages, etc ...), séparées du bâtiment principal, seront de préférence couvertes du même matériau que celui-ci.

Parements extérieurs

- Les enduits blancs ou "blanc cassé" sont proscrits. On choisira des teintes voisines de celles des ravalements anciens, dont la couleur provenait des sables locaux ; il sera possible d'apporter des variations à ces couleurs en les fonçant ou en recherchant des effets harmoniques ou de camaïeu.
- L'emploi d'enduit ciment non coloré est interdit.
- En cas d'extension, le volume des extensions devra être étudié en rapport avec la composition initiale.
- Les percements de baies en façade ou en toiture devront être étudiés (proportion, échelle) de manière à préserver la perception du volume du bâtiment existant.
- Les ouvertures existantes seront réutilisées au maximum.

Clôtures :

- Les clôtures destinées à assurer la continuité du bâti doivent être de même nature et de même aspect que le bâtiment auquel elles se raccordent.
- La nécessité d'assurer la continuité du bâti détermine leur hauteur.
- Les clôtures seront constituées soit de :
 - murs pleins en maçonnerie,

- murets en maçonnerie surmontés de grille ou grillage doublé d'une haie,
- de grillage doublé d'une haie.

ARTICLE UA.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30m et une longueur de 5 mètres
- Les normes de stationnement :
 - Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.
 - Commerces : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher
 - Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
 - Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
 - Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher
 - Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
 - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune.
- Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits pour l'opération.

• Modalités de calcul :

- Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0.50.

- Par exemple : un résultat de 1.44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1.52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

• Stationnement des vélos et des poussettes :

- Pour la construction d'une surface de plancher de plus de 250m², un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette règle ne s'applique pas aux commerces.

ARTICLE UA.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par stationnement et les cheminements doivent être plantées.
- Les haies constituant les clôtures seront composées de plusieurs essences choisies parmi les essences locales.

Protection des éléments paysagers (article L.123-1 5 7° du code de l'urbanisme)

- Les ensembles végétaux tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont identifiés comme élément du paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et écologique.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le C.O.S. maximal autorisé est de 0.60.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
 - aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées.
- L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.
- Les panneaux doivent être incorporés en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse, il faut adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.
- Les pompes à chaleur devront être intégrées dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces dernières seront intégrées dans des volumes fermés.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UF

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et des mobil-home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement et au gardiennage des installations autorisées.

ARTICLE UF. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

- L'extension ou l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- La reconstruction d'un bâtiment sinistré lorsque les travaux de reconstruction sont autorisés dans un délai maximum de 2 ans après le sinistre.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz

(GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.

- Dans les zones de protection acoustique, le long de la RD9 et de la RD184 les constructions destinées aux logements ou bureaux sont soumises aux normes d'isolation en vigueur.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UF. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Collecte des déchets

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

ARTICLE UF. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Aucune prescription.

ARTICLE UF. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront s'implanter à 4 mètres au moins de l'alignement.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :. aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.

ARTICLE UF. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le cas de mur aveugle** : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.
- **Dans le cas d'ouverture** tournée vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'au moins 4 mètres de cette même limite.
- **En fond de terrain** : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.
- Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables :
 - Aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc.

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

- L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée. Les constructions non contigües doivent respecter une distance supérieure ou égale à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UF. 9 - EMPRISE AU SOL

- Aucune prescription.

ARTICLE UF.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur totale des constructions est limitée à 15 mètres.

ARTICLE UF.11 - ASPECT EXTERIEUR

- La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE UF.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30m et une longueur de 5 mètres
- Les normes de stationnement :
 - Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.
 - Commerces : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher
 - Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
 - Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
 - Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher
 - Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
 - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune.
- Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits pour l'opération.
- Modalités de calcul :
 - Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0.50.

- Par exemple : un résultat de 1.44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1.52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

- Stationnement des vélos et des poussettes :
 - Pour la construction d'une surface de plancher de plus de 250m², un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette règle ne s'applique pas aux commerces.

ARTICLE UF.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE UF 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées.
- L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.
- Les panneaux doivent être incorporés en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse, il faut adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.
- Les pompes à chaleur devront être intégrées dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces dernières seront intégrées dans les volumes fermés.

ARTICLE UF 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UG

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIDES

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et des mobil-home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UG. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITION

- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les dépôts liés aux activités autorisées à condition qu'ils ne mettent pas en cause la qualité de l'environnement.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.
- Dans les zones de protection acoustique, le long de la RD9 et de la RD184 les constructions destinées aux logements ou bureaux sont soumises aux normes d'isolation en vigueur.

- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UG. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Collecte des déchets

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

ARTICLE UG. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE UG. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

- **En secteurs UG et UGk** les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 4 m de l'alignement.
- **Secteur UGb** : Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 mètres.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc).

ARTICLE UG. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le cas de mur aveugle** : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.
- **Dans le cas d'ouverture** tournée vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'au moins 4 mètres de cette même limite.
- **En fond de terrain** : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres minimum. Toutefois les constructions si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2.60 mètres peuvent s'implanter sur la dite limite.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

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

- L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée. Les constructions non contigües doivent respecter une distance supérieure ou égale à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UG. 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
 - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
 - en cas de reconstruction après un sinistre dans la limite de l'emprise au sol du bâtiment détruit.

ARTICLE UG.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 m à l'égout (ou acrotère) et 11 m au faîtage.

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...) lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

ARTICLE UG.11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

- Les prescriptions qui suivent seront respectées :
 - Toute architecture étrangère à la région et tout pastiche sont interdits.
 - Les terrains non bâtis, les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne pas porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération, ni à l'harmonie des paysages.
 - Toute construction devra s'harmoniser avec les maisons environnantes et refléter un style familial au secteur considéré.
 - Les antennes paraboliques devront s'intégrer au mieux dans la construction et si possible elles ne seront pas fixées sur la façade sur rue.

Toiture

- Les couvertures comporteront, de préférence, 2 versants de toiture et seront réalisées en ardoises, en tuiles ou en zinc, , dans l'esprit des toitures avoisinantes, et doivent s'harmoniser avec elles, que ce soit pour les matériaux, la couleur ou la pente du toit.
- Les constructions annexes (garages, etc ...), séparées du bâtiment principal, seront de préférence couvertes du même matériau que celui-ci.

Parements extérieurs

- Les enduits blancs ou "blanc cassé" sont proscrits. On choisira des teintes voisines de celles des ravalements anciens, dont la couleur provenait des sables locaux ; il sera possible d'apporter des variations à ces couleurs en les fonçant ou en recherchant des effets harmoniques ou de camaïeu.
- L'emploi d'enduit ciment non coloré est interdit.

Clôtures

- Tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec les clôtures des propriétés avoisinantes.
- La hauteur totale des clôtures sera limitée à 2 mètres.

Les clôtures sur voies seront constituées soit par :

- un mur bahut d'une hauteur comprise entre 66 et 80 cm, surmonté d'un dispositif à barreaudage vertical de préférence doublé d'une haie.
- un grillage doublé d'une haie.

Les murs seront enduits et de même nature et couleur que la maison.

Les grilles et grillages seront d'un modèle simple et sans décoration inutile.

En secteur UGk :

- Les clôtures sur voies ne seront tolérées que si elles sont constituées de haies vives, massifs arbustifs éventuellement doublé de grillage plastifié vert.

ARTICLE UG.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30m et une longueur de 5 mètres
- Les normes de stationnement :
 - Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 55 m² de surface de plancher.

- Commerces : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
- Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
- Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher
- Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune.
- Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits pour l'opération.
- Modalités de calcul :
 - Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0.50.
 - Par exemple : un résultat de 1.44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1.52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.
- Stationnement des vélos et des poussettes :
 - Pour la construction d'une surface de plancher de plus de 250m², un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette règle ne s'applique pas aux commerces.

ARTICLE UG.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- **En secteurs UG, UGb et UGk**, le C.O.S. maximal autorisé est de 0.45.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables :
 - aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).
 - aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers dont l'intérêt général est reconnu.

ARTICLE UG 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées.
- L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.
- Les panneaux doivent être incorporés en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse, il faut adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.
- Les pompes à chaleur devront être intégrées dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces dernières seront intégrées dans les volumes fermés.

ARTICLE UG 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UK

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et des mobil-home.
- Les dépôts de véhicules hors d'usage.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.

ARTICLE UK. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Les établissements de toute nature et installations classées ou non classées, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à la salubrité et à la sécurité et n'apportent pas une gêne qui excède les inconvénients normaux du voisinage.
- Les affouillements et les exhaussements des sols directement liés avec les travaux de construction ou avec l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Dans les zones de protection acoustique, le long de la RD9 et de la RD184 les constructions destinées aux logements ou bureaux sont soumises aux normes d'isolation en vigueur.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL et de la canalisation gaz.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz

(GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.

- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE UK. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduaires dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Collecte des déchets

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

ARTICLE UK. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Aucune prescription.

ARTICLE UK. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 2mètres.

ARTICLE UK. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le cas de mur aveugle** : les constructions peuvent être édifiées soit sur une ou des limites séparatives latérales, soit en recul de celles-ci. En cas de retrait, les constructions devront respecter une distance minimum de 2,5 mètres.
- **Dans le cas d'ouverture** tournée vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'au moins 4 mètres de cette même limite.
- **En fond de terrain** : les constructions doivent respecter un retrait de 4 mètres. Toutefois les constructions si la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite n'excède pas 2.6 mètres peuvent s'implanter sur la dite limite.
- **En secteur UKc**, Dans le cas d'ouverture tournée vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait d'au moins 6 mètres de cette même limite.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

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

- L'implantation de plusieurs constructions sur une même propriété est autorisée. Les constructions non contiguës doivent respecter une distance supérieure ou égale à 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE UK. 9 - EMPRISE AU SOL

- Aucune prescription.

ARTICLE UK.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de la construction, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7 mètres à l'égout (acrotère) et 11 mètres au faîtage.
- En secteur UKc, la hauteur maximum de la construction, mesurée à partir du sol naturel est limitée à 9 mètres à l'égout (acrotère) et 13 mètres au faîtage.

ARTICLE UK.11 - ASPECT EXTERIEUR

- La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE UK.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30 m et une longueur de 5 mètres
- Les normes de stationnement :
 - Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 55m² de surface de plancher.
 - Commerces : 1 place de stationnement pour 65m² de surface de plancher
 - Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
 - Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
 - Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher
 - Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
 - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune.
- Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits pour l'opération.
- Modalités de calcul :

Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0.50.

Par exemple : un résultat de 1.44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1.52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

- Stationnement des vélos et des poussettes :

Pour la construction d'une surface de plancher de plus de 250m², un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette règle ne s'applique pas aux commerces.

ARTICLE UK.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Aucune prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UK.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE UK 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées.
- L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.
- Les panneaux doivent être incorporés en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse, il faut adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.
- Les pompes à chaleur devront être intégrées dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces dernières seront intégrées dans les volumes fermés.

ARTICLE UK 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

**TITRE 3: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES D'URBANISATION FUTURES**

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUéco

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU ECO 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments à vocation industrielle
- Les entrepôts
- Les bâtiments d'exploitations agricoles ou d'élevage.

ARTICLE AU ECO 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS

- Toutes les constructions ou aménagements autorisés devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce 3 du PLU

Rappels :

- Les démolitions sont soumises à autorisation.
- L'édification de clôture est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du code de l'urbanisme.

- En application de l'article R.111.3.2 du code de l'urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- En application de la loi du 31 décembre 1992 sur le bruit et de l'arrêté préfectoral du 17 avril 2001, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (mesures particulières d'isolation acoustique).
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL, de la canalisation gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU ECO 3 - ACCÈS ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage

aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.
- La longueur cumulée des voies en impasse et accès particuliers ne peut excéder 50m. Cette limitation ne s'impose pas si la qualité des aménagements prévus le justifie.

ARTICLE AU ECO 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.

- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci..

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Antennes paraboliques

- Les antennes paraboliques devront s'intégrer dans le site.

ARTICLE AU ECO 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- Article non réglementé.

ARTICLE AU ECO 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 2 mètres.

ARTICLE AU ECO 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions nouvelles pourront être édifiées soit :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives latérales;
 - en retrait d'au moins 2,50m des dites limites.
- Dans le cas d'ouvertures tournées vers une limite séparative, la construction doit respecter un retrait de 6 m au moins par rapport à cette même limite.
- Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE AU ECO 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- L'implantation des constructions doit être conçue de manière à ce que les exigences de la sécurité (incendie, protection civile) et de la salubrité (ensoleillement) soient assurées.
- Les constructions non contiguës doivent respecter une distance de 4 mètres. Toutefois cette distance pourra être réduite à 2,5m en cas où les deux constructions présentent des façades aveugles.

ARTICLE AU ECO 9 - EMPRISE AU SOL

- Non règlementé.

ARTICLE AU ECO 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du terrain avant travaux au droit de ces constructions.
- Concernant les constructions à toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à l'acrotère et correspond à la hauteur donnée à l'égout de la toiture.
- **Dans le secteur AU éco**, la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout ou à l'acrotère et à 13 m au faîtage.
- **Dans le secteur AU éco 1**, la hauteur est limitée à 7m à l'égout ou à l'acrotère et 11m au faîtage maximum.
- **Dans le secteur AU éco entrée de ville** : la hauteur des constructions est limitée à 9 m à l'égout et à 13m au faîtage sauf aux angles des constructions qui sont repérés au plan 3-1 des Orientations d'Aménagement et de Programmation où la hauteur au faîtage est limitée à 12m à l'égout et 16 m au faîtage. Ces hauteurs pourront être augmentées de 30cm pour l'implantation d'un commerce en RDC.

- La règle précédente ne s'applique pas pour les constructions, installations, ouvrages et équipements, dits « techniques », liés ou nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics, collectifs ou d'intérêt général (transformateurs, relais, stations de pompage, de refoulement ou de traitement d'eaux usées, ...).

ARTICLE AU ECO 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

- En référence à l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, en harmonie avec les constructions avoisinantes.

ARTICLE AU ECO 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique ou privée.
- Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30m et une longueur de 5 mètres
- Les normes de stationnement :
 - Constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par 55m² de surface de plancher.
 - Commerces : 1 place de stationnement pour 65m² de surface de plancher
 - Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
 - Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
 - Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher

- Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
- Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune.
- Pour les changements de destination de locaux, les aménagements et les extensions de bâtiment, il ne sera exigé de places de stationnement que pour des besoins nouveaux induits pour l'opération.

- Modalités de calcul :

- Le nombre total des places de stationnement demandées est arrondi à l'entier supérieur quand les décimales dépassent 0.50.
- Par exemple : un résultat de 1.44 places entraîne l'obligation de faire 1 place. En revanche, un résultat de 1.52 entraîne l'obligation de réaliser 2 places.

- Stationnement des vélos et des poussettes :

Pour la construction d'une surface de plancher de plus de 250m², un ou plusieurs locaux fermés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos et des poussettes. Cette règle ne s'applique ni aux commerces ni aux logements individuels.

ARTICLE AU ECO 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 25% au moins de la superficie du terrain devront être traités en espace vert, avec 15% de la surface d'origine en pleine terre. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Au éco entrée de ville.
- Les zones de plantations à réaliser figurées au schéma d'orientation doivent être traitées sous forme de pelouses, de haies (fleuries ou champêtres), ou de massifs boisés à partir d'un mélange d'essences forestières locales et d'arbres de haute tige. A condition d'être intégrées à l'aménagement, les cheminements doux, les voies, ou les ouvrages et accès techniques y sont autorisés.

- Les espaces laissés libres sont à aménager et à paysager : plantation d'arbres, d'arbustes, de vivace ou engazonnement. Ils peuvent être traités en jardins d'ornement et/ ou en jardins vivrier (potager et verger).
- En limites séparatives, les végétaux pourront être plantés à :
 - au moins 0,5 mètres de la limite si les végétaux sont maintenus à une hauteur égale ou inférieure à 2 mètres,
 - au moins 2 mètres de la limite si les végétaux sont amenés à atteindre une hauteur supérieure à 2 mètres,
- Les haies pourront être composées :
 - d'essences locales dans le cas de haies champêtres,
 - d'essences adaptées dans le cas de haies fleuries.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU ECO 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximum autorisée est de :
48 400 m².

ARTICLE AU ÉCO 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées.
- L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.
- Les panneaux doivent être incorporés en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse, il faut adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.
- Les pompes à chaleur devront être intégrées dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces dernières seront intégrées dans les volumes fermés.

ARTICLE AU ÉCO 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE AUJ

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- -Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- -Les dépôts de véhicule hors d'usage.
- -Les dépôts de ferrailles, matériaux, papiers et cartons, combustibles, déchets non liés à une activité de revalorisation.
- L'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes et des mobil-home.

ARTICLE AUJ. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

- Toutes les constructions ou aménagements autorisés devront respecter les orientations d'aménagement définies en pièce 3 du PLU et satisfaire aux conditions préalables d'aménagement.
- Les constructions non visées à l'article AUJ.1
- Les habitations destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités.
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des lignes moyenne et haute tension.

- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Accès

- Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du code civil. Les accès doivent être adaptés au type d'occupation ou d'utilisation du sol envisagé et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent faire demi-tour, dès lors que l'importance du secteur ainsi desservi le justifie.

ARTICLE AUJ. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Collecte des déchets

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

ARTICLE AUJ. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

ARTICLE AUJ. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions devront s'implanter à 5 mètres au moins en recul de l'alignement.

ARTICLE AUJ. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent respecter un retrait de 6 mètres par rapport aux limites séparatives.
- Les règles du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (postes de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc...).

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

- La construction de plusieurs bâtiments non contigus sur une même propriété doit respecter la règle suivante :
- la distance entre deux bâtiments, ne doit pas être inférieure à la hauteur du plus élevé avec un minimum de 4m.

ARTICLE AUJ. 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière.

ARTICLE AUJ.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :
 - 8 mètres à l'est du CV1
 - 13 mètres à l'ouest du CV1
- Ne sont pas limités par cette hauteur, les cheminées et autres superstructures de faible emprise.

ARTICLE AUJ.11 - ASPECT EXTERIEUR

- La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

Prescriptions générales :

- Les constructions doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect de la rue.
- Les matériaux de façade et de couverture doivent être choisis de telle sorte qu'ils présentent des qualités de durabilité et que leur mise en œuvre permette de conserver de façon permanente, un aspect satisfaisant de la façade et/ou de la couverture.
- La pose d'éventuels châssis de toiture, de capteurs solaires et autres cellules photovoltaïques est autorisée. Elle doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations. Ces dispositifs devront en outre respecter l'harmonie des constructions existantes.
- Le stockage des cartons vides, emballages et autres matériaux devra être prévu dans un espace protégé des vues et ne causant aucune gêne pour le voisinage.

- Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille, doublés d'une haie vive.
- La hauteur est limitée à 2,30mètres.
- Les matériaux bruts (tôle, panneaux béton, panneaux plastiques...) utilisés pour la réalisation des clôtures sont interdits.

ARTICLE AUJ.12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, l'importance et la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.
- Les places de stationnement devront être aisément accessibles et avoir au minimum une largeur de 2.30m et une longueur de 5 mètres
- Les normes de stationnement :
 - Commerces : 1 place de stationnement pour 65 m² de surface de plancher
 - Bureaux : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher.
 - Artisanat : 1 place par 60m² de surface de plancher
 - Industrie : 1 place par 100m² de surface de plancher
 - Entrepôts : 1 place pour 200m² de surface de plancher.
 - Hébergement hôtelier : 1 place pour 3 chambres, 1 emplacement de car pour 100 chambres.
 - Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateur et sa localisation dans la commune.

ARTICLE AUJ.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les haies bocagères auront une largeur minimum de 6 mètres.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUJ.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de COS.

ARTICLE AUJ 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable sont autorisées.
- L'exposition sud sera privilégiée afin d'assurer une bonne efficacité énergétique.
- Les panneaux doivent être incorporés en veillant au parallélisme et à l'alignement des plans et des lignes. Lorsque l'implantation est envisagée en toiture terrasse, il faut adapter l'acrotère pour dissimuler les panneaux.
- Les pompes à chaleur devront être intégrées dans le volume de la construction. En cas d'impossibilité technique justifiée, ces dernières seront intégrées dans les volumes fermés.

ARTICLE AUJ 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

**TITRE 4: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction ou installation nouvelle à usage :
 - d'activités industrielles ;
 - d'entrepôts commerciaux ;
- Toute construction qui n'est pas directement liée au fonctionnement des exploitations agricoles, au logement de l'exploitant, ou à la préservation et la mise en valeur des paysages agraires ;
- Les constructions et installations classées non liées au fonctionnement des activités exercées dans les zones agricoles.
- Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des déchets inertes admissibles dans une ISDI (Installation de Stockage de Déchets Inertes).

ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

- Sont admis(es), sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :
 - Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL, canalisation gaz GRT et lignes électriques aériennes.

- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.

- La possibilité de reconversion des bâtiments agricoles existant dans le cas cessation d'activité.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de la surface hors œuvre.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Collecte des déchets

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé

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

- Les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 10 m de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées.

ARTICLE A. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

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

- Les constructions devront être séparées les unes des autres d'au moins 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de façade, mesurée à partir du sol avant travaux, ne peut excéder 7 m à l'égout et 11 mètres au faitage.
- Sur les terrains en pente la hauteur doit être respectée en tous points des bâtiments.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

- La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.
- Les couleurs des constructions seront choisies de façon à minimiser leur impact dans le paysage.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les projets devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.
- Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantations d'arbres de haute tige, fruitiers ou arbres d'essence locale, les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Rien ne doit compromettre la conservation ou la protection des boisements.

Protection des éléments paysagers (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

- Les ensembles végétaux tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont identifiés comme élément du paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique et écologique.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de C.O.S.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

**TITRE 5: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX
ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions autres que celles liées à l'exploitation forestière ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- L'installation de camping et de caravanning et le stationnement de caravanes

ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A CONDITIONS

- Sont admis(es), sous réserve que le caractère de la zone naturelle ne soit pas mis en cause et d'une bonne intégration au paysage des constructions ou installations :
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des pipelines TRAPIL et des lignes électriques aériennes.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés au voisinage de la canalisation d'hydrocarbures liquides (TRAPIL), de la canalisation de gaz (GRT) et des lignes électriques aériennes, respectant les réglementations de sécurité en vigueur.
- La reconstruction en cas de sinistre à égalité de la surface hors œuvre.

- Les aménagements de sport, de tourisme et de loisirs liés à la vocation d'espace naturel de la zone, terrains de jeux divers et les constructions et installations qui y sont liées.
- Les abris pour les jardins familiaux.
- Les constructions, ouvrages et travaux situés dans les zones de ruissellement devront prendre des dispositions n'aggravant pas l'écoulement des eaux pluviales.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité, la sécurité de la circulation et des accès, ainsi que les moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui par sa destination implique une utilisation d'eau potable doit être alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Toutes les constructions doivent répondre aux obligations suivantes :

Eaux usées

- Toutes les constructions génératrices d'eaux usées doivent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées si celui-ci existe.
- L'assainissement interne des nouveaux projets sera réalisé selon le système séparatif. Leur raccordement au réseau collectif d'eaux usées devra respecter la réglementation en vigueur.
- Si l'assainissement en mode collectif de la construction ou de l'installation n'est pas possible, le système d'assainissement non collectif doit être réalisé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur.
- L'évacuation des liquides industriels résiduels dans le réseau public est subordonnée à un prétraitement. Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Eaux pluviales

- La gestion des eaux pluviales à la parcelle doit être privilégiée, si la nature du sol le permet.
- Cette gestion des eaux pluviales à la parcelle peut être réalisée selon différentes techniques : stockage des eaux pour réutilisation, infiltration au vu de la nature du sol, stockage et restitution au réseau avec respect du débit de vidange, aménagements topographiques doux tels que noues enherbées, fossés, modelés de terrain...).
- Il est à noter que l'infiltration est à proscrire dans les zones où figure un risque de tassement de terrain lié à la dissolution du gypse.
- Les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs, dont la capacité dépasse 20 places véhicules légers, et voiries des projets d'aménagement devront subir un prétraitement en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

Electricité - téléphone

- Pour toute construction ou installation nouvelle, les réseaux d'électricité et de téléphone seront ensevelis.

Collecte des déchets

- Les bâtiments, locaux ou installations doivent, sauf impossibilité, comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficultés tous les récipients nécessaires à la collecte sélective des déchets générés par ces bâtiments, locaux ou installations.

ARTICLE N. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement soit en retrait de l'alignement.

ARTICLE N. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions devront s'implanter en retrait d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

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

- Les constructions devront être séparées les unes des autres d'au moins 4 mètres.
- Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent article, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui n'aggravent pas sa non-conformité ou sont sans effet à leur égard, ou pour des travaux limités visant à assurer sa mise aux normes en matière d'accessibilité, d'hygiène, d'isolation phonique ou thermique ou de sécurité.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementé.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de façade, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 7m à l'égout et 11m au faitage.
- La hauteur de façade mesure la dimension verticale du nu de cette façade prise depuis le sol naturel jusqu'à son niveau le plus élevé (égout, acrotère).
- Sur les terrains en pente la hauteur doit être respectée en tous points des bâtiments.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

- La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et les paysages.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

- Les projets devront être étudiés dans le sens d'une conservation maximale des plantations existantes.

Espaces boisés classés

- Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Rien ne doit compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Protection des éléments paysagers (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme)

- Les ensembles végétaux tels qu'ils figurent aux documents graphiques sont identifiés comme élément du paysage à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique ou écologique.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Le C.O.S. maximal autorisé est de 0,05.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Néant

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES.

- Les antennes-relais de radiotéléphonie ou radioélectriques et de leurs accessoires d'exploitation et de maintenance, devront être architecturalement intégrées aux bâtiments ou devront s'intégrer au paysage et avoir un impact limité sur ce dernier.

ANNEXES

Définitions

Affouillement de sol

Extraction de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Alignement

L'alignement constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. On dit que l'on construit « à l'alignement » lorsqu'une construction est édifiée en bordure du domaine public.

Lorsqu'il existe un plan d'alignement, ou si le PLU prévoit l'élargissement d'une voie, l'alignement constitue la limite entre le domaine public futur et le domaine privé.

Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S)

Le coefficient d'occupation des sols ou COS détermine la densité de construction admise sur une parcelle. C'est le nombre de mètres carrés de Surface de Plancher susceptibles d'être construits sur un mètre carré de terrain. Les règlements d'urbanisme et en particulier les plans locaux d'urbanisme (PLU) peuvent fixer la valeur du COS.

Exemple :

Sur un terrain d'une superficie de 1000 m², disposant d'un COS de 0,4 on peut construire $1000 \times 0,4 = 400$ m² de surface de plancher, soit 40% de la surface totale du terrain.

Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.)

L'utilité publique est l'affirmation de l'intérêt supérieur de la collectivité publique par rapport aux intérêts privés. Elle justifie l'appropriation par une collectivité d'un bien déterminé afin de l'utiliser en vue de travaux ou de services publics.

Droit de préemption urbain

Les droits de préemption institués par l'article L 210-1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont exercés, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations suivantes :

- la mise en oeuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- l'organisation du maintien, de l'extension ou de l'accueil des activités économiques,
- le développement des loisirs et du tourisme,
- la réalisation des équipements collectifs,
- la lutte contre l'insalubrité,
- le renouvellement urbain, la sauvegarde ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti,
- la constitution de réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol maximale fixée par l'article 9 est calculée par rapport au terrain d'assiette et comprend les constructions existantes et projetées.

Espace vert

Il s'agit d'un espace végétalisé qui peut être de pleine terre ou sur dalle. N'est pas considéré comme espace vert, les aires de stationnement traitées en evergreen (stationnement engazonné).

Exhaussement de sol

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m² et si sa profondeur excède 2 mètres.

Installations classées

Un établissement industriel ou agricole, une carrière, ... entrent dans la catégorie des « installations classées pour la protection de l'environnement » quand ils peuvent être la cause de dangers ou d'inconvénients, notamment pour :

- La commodité du voisinage,
- La sécurité,
- La salubrité,
- La santé publique,
- L'agriculture,
- La protection de la nature et de l'environnement,
- La conservation des sites et monuments.

Dans l'esprit de prévention, une réglementation stricte a été élaborée, soumettant l'ouverture de telles installations à un régime d'autorisation préalable ou de simple déclaration, selon le degré de gravité des nuisances dont elles peuvent être la cause : bruit, dangers d'explosion ou d'incendie,...

Limite séparative

La limite séparative sépare plusieurs terrains ou deux territoires contigus. Lorsque la limite a un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique, c'est une limite latérale. Les limites de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou emprise publique, leur tracé caractérise les cœurs d'îlots.

Mise en demeure d'acquérir

Le propriétaire dont le bien est frappé de servitudes telles qu'il ne peut réellement en disposer bénéficie en contrepartie le droit d'exiger de la collectivité qu'elle acquière ce bien dans les conditions précisées par les articles L 230-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont concernés les droits de délaissement suivants :

-Sursis à statuer opposé à une demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol en raison de l'existence d'un projet de travail public ou d'une opération d'aménagement pris en considération par l'autorité compétente (art. L111-11 du Code de l'Urbanisme).

-Délimitation par le P.L.U d'un périmètre dans lequel, dans l'attente d'un projet d'aménagement, certaines constructions ou installations sont interdites (art. L 123-2 du Code de l'Urbanisme).

-Réserve d'emplacements en vue de la réalisation de programmes de logements.

-Localisation et caractéristiques des voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts.

-Emplacements réservés par le P.L.U (art. L 123-17 du Code de l'Urbanisme).

-Terrains compris dans une Zone d'Aménagement Concerté (art. L 311-2 du Code de l'Urbanisme).

Parcelle

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

Préemption (droit de préemption)

Le droit de préemption est la faculté donnée à une collectivité publique ou à un organisme, d'acquérir par priorité, dans certaines zones préalablement définies, les biens mis en vente, dans le but de réaliser des opérations d'intérêt général.

Servitudes d'utilité publique

Selon plusieurs dispositions du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent comporter en annexe les servitudes d'utilité publique dont la liste figure en annexe du chapitre VI du Livre Premier, Titre II du Code de l'Urbanisme (Partie Réglementaire).

Ces servitudes limitent le droit d'utilisation du sol et sont instituées indépendamment du document d'urbanisme par des actes administratifs.

Surface de plancher

Il s'agit de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Terrain ou propriété foncière

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës qui appartiennent au même propriétaire.

Voies publiques ou privées

La voie constitue la desserte du terrain sur lequel est implantée la construction. Il s'agit des voies ouvertes à la circulation générale, que ces voies soient de statut public ou privé, à l'exception des pistes cyclables, des pistes de défense de la forêt contre l'incendie, des sentiers, des voies express ou des autoroutes à partir desquels aucune opération ne peut prendre accès.

Voirie et réseaux divers (VRD)

Cette expression désigne la voirie proprement dite, l'assainissement, l'adduction d'eau, l'électricité et l'éclairage public, le gaz, le téléphone,...

Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Selon la définition figurant à l'article L 311-1 du Code de l'Urbanisme, une Z.A.C. est une zone à l'intérieur de laquelle une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.



127 avenue Victor Hugo – 92140 Clamart – Tél: 0143224824 –
setif@wanadoo.fr