



Communauté d'Agglomération

Béthune-Bruay

Artois Lys Romane

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
BETHUNE-BRUAY ARTOIS LYS ROMANE**

COMMUNE DE NOEUX-LES-MINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Sommaire

OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	4
Zone UA	9
Zone UB	19
Zone UC	31
Zone UE	37
Zone 1AU	43
Zone 1AUE	51
Zone A	57
Zone N	61

OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme (commune de plus de 10.000 habitants). Cependant, les immeubles classés en application des articles L. 621-1 et suivants du Code du patrimoine ainsi que les sites classés en application de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016, demeurent régis par les dispositions particulières à ces textes.

PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

La commune de Nœux-les-Mines a fait l'objet d'un PI an de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), réalisé par la Communauté de Communes de Noeux et Environs à l'échelle de l'intercommunalité.

Ce plan comprend une Carte du Bruit Stratégique qui identifie les secteurs de la commune les plus sensibles aux nuisances sonores.

Le PPBE ainsi que la Carte du Bruit figurent en annexe du présent PLU. Les prescriptions acoustiques qui y sont définies devront être respectées pour les zones concernées.

PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

L'intégralité du territoire communal est considéré comme archéologiquement sensible :

En application des dispositions 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.

Par ailleurs, l'attention est attirée sur le fait que les vestiges ou objets mis à jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque et pouvant intéresser la préhistoire, l'art et l'archéologie, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune ainsi que le stipule l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (cf. texte joint en annexe du Règlement).

POINTS DE REFERENCE : CALCUL DES HAUTEURS ABSOLUES ET REcul

Toutes zones sauf 1AU : voirie ou trottoir - Zone 1AU : terrain naturel (définition selon la jurisprudence)

DECAISSEMENTS ET AFFOUILLEMENTS

Toutes zones : les décaissements en limite de propriété doivent faire l'objet d'une indication quant à leur surface et volume, profondeur dans les demandes d'autorisations. Les dossiers de demandes d'autorisations d'urbanisme devront préciser les modalités techniques de retenue des terres des

unités foncières voisines. - Ces décaissements non liés à une construction ou extension doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme spécifique selon les règles du Code de l'urbanisme.

LOTISSEMENTS

Pour les lotissements il est rappelé aux lotisseurs et colotis d'être vigilants et attentifs à l'obligation des tenues des associations syndicales de colotis et à la durée du maintien en vigueur des règles des lotissements.

VOIES SOUMISES A L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (« LOI BARNIER »)

Les abords des axes à grande circulation sont soumis aux dispositions du L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit toute urbanisation, à l'exception des possibilités déclinées au même article.

1) Bande de 75 mètres d'inconstructibilité en dehors de l'espace urbanisé :

La Route Départementale 937 et sa déviation.

2) Bande de 100 mètres d'inconstructibilité en dehors de l'espace urbanisé :

L'autoroute A26.

Ces deux voies ont fait l'objet d'études paysagères dites « Loi Barnier », permettant de justifier la diminution de la bande d'inconstructibilité. Ces études sont reprises en orientations particulières d'aménagement.

ADAPTATIONS MINEURES

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

PLANS DE PREVENTIONS DES RISQUES

La commune de Noeux-les-Mines est concernée par des risques d'inondations. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), est en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, le règlement du PPRI (cf **Servitudes**) prévaut aux dispositions réglementaires du présent PLU.

RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux d'aléa faible à moyen. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU, et les zones concernées par un aléa moyen sont repérées au plan de zonage. Dans ces zones, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

CAVITES SOUTERRAINES ET SAPES DE GUERRE

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, il est recommandé pour toute nouvelle construction de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

DIVISION EN PROPRIETE (R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME)

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

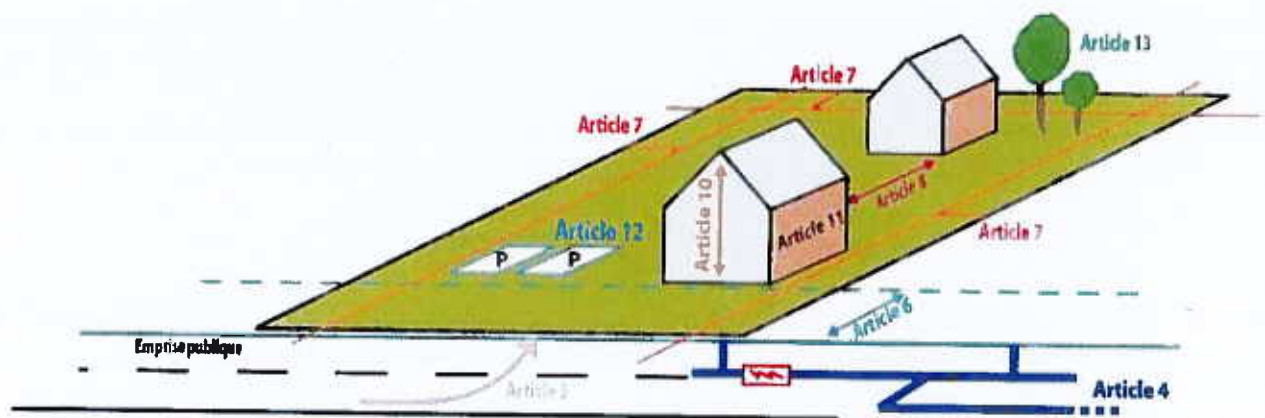
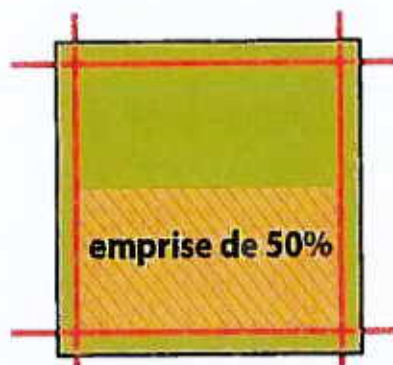


ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 9



Article 9

**Emprise au sol:
pourcentage maximum
de la surface du terrain
qui pourra être occupée
par la construction**

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ouvertes à la circulation publique, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment qui devra être précisée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

ZONE UA

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine à densité élevée, correspondant au centre ancien de Nœux-les-Mines et à l'urbanisation de part et d'autre de la Rue Nationale, et affectée aux habitations individuelles et collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées,
- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- la création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sd sièges d'exploitation déjà existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation de nuisances,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives ...
- l'extension ou la modification des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie la moins fréquentée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX USEES ET VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux, ou matières usées, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacués, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux, en général, est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, eut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

III- DISTRIBUTION EDF ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire préalable.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ouvertes à la circulation publique, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque matin figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment qui devra être précisée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 03 mètres minimum depuis cette limite.

Lès règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Les constructions doivent être implantées :

1) en centre-ville (de la rue de la Loïse à la rue des Normands) :

A l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

2) en bordure de la Rue Nationale :

-soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,

-soit, lorsque le projet de construction intéresse un terrain ou une unité foncière ayant au moins 50 mètres de front à rue en recul de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, sous réserve que celui-ci soit d'au moins 05 mètres.

3) pour les autres voies :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des modulations peuvent être admises, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges de la Loïsne.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection de constructions existantes. Les règles ci-dessous s'appliquent en tout point de la construction.

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées, le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite de recul le plus proche de l'alignement des voies publiques ou privées admise en application de l'article 6. Toutefois, lorsque la largeur de la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions avec un seul pignon mitoyen, sont admises.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,

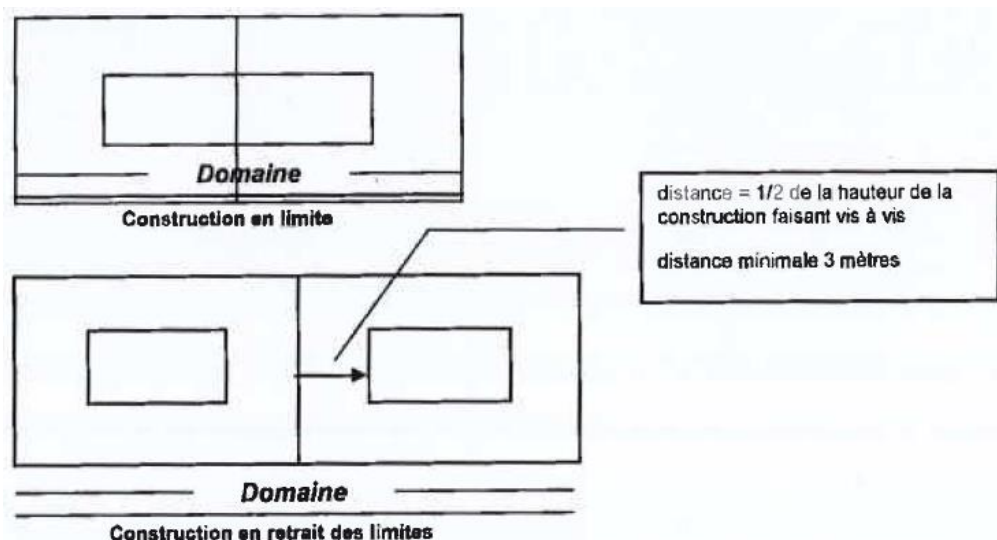
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur, mesurée au droit des limites séparatives n'excède pas 4 mètres.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H=2L$ (avec un minimum de 3 mètres).

Cette distance est portée à 1 mètre pour les bâtiments annexes, mesurée de tous points de la construction.



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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 2 mètres.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure au faîtage ou à l'acrotère, en excluant les ouvrages techniques (cheminées...). En cas d'extension, la hauteur maximale sera celle du point le plus haut de l'existant.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne doit excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=L$), en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer (compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires), le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

HAUTEUR ABSOLUE

Pour toutes constructions à destination d'habitation, de commerce, de services et de bureaux :

En dehors du périmètre de prévention du risque d'inondation et pour les constructions en retrait de 5 mètres et plus par rapport à l'alignement, le 1^{er} habitable devra être au minimum à +0.20 mètre par rapport au point le plus haut de la voirie située en façade, trottoir compris s'il existe.

En dehors du périmètre de prévention du risque inondation et pour les constructions implantées à l'alignement, le 1^{er} niveau habitable pourra se situer au niveau du trottoir ou de la voirie.

Dans le périmètre de prévention du risque inondation, les prescriptions du document opposable devront être respectées.

Constructions à destination d'habitation individuelle :

-La hauteur des constructions à destination d'habitation individuelle est limitée à 9 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

-Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 7 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitat collectif :

-La hauteur des constructions à destination d'habitat collectif est limitée à 15 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

- Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 12 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destinations de bâtiments publics, commerces, bureaux :

- La hauteur des bâtiments publics, commerces et bureaux est limitée à 12 m au faitage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public,
- les boîtes aux lettres ne devront pas dépasser sur le domaine public,
- les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les toitures à faible pente sont autorisées.
- les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, pompes à chaleur...etc.) sont autorisés.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. Les antennes carrées, plus discrètes, sont autorisées en façade avant si elles justifient d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat (emplacement, teinte...etc.).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant, ou non, un mur bahut ;

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :

- sur rue : 1.80m

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder : 0.80m sur rue et sur la profondeur des marges de recul.

- sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale : 2.20 m

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATI ON D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m² de plancher hors-œuvre nette de construction avec, au minimum, 1 place par logement. Pour les habitations collectives ou les opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements et plus, soumises à permis d'aménager, il sera prévu, en plus, 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs, par tranche de 5 logements.

Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles et en cas de changement de destination en construction d'habitation.

Pour les constructions à usage commercial ou de bureaux, il est exigé 2 places de stationnement par tranches de 100 m² de surface hors-œuvre au-delà de 100 m².

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, soumises à permis d'aménager, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par tranche de 5 logements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

- soit être autorisé à aménager, sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit justifier de l'application des dispositions de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Dans les secteurs concernés par une opération d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, soumises à permis d'aménager, ou par l'aménagement d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 5% de la surface des parcelles concernées en espaces verts :

- Pour les opérations soumises à permis d'aménager (donc équipements communs) : 5% non imperméabilisés en espaces verts sur périmètre du permis d'aménager et 20% sur chaque parcelle issues de la division.
- Pour collectifs ou groupés sur une seule parcelle : 20% de la parcelle non imperméabilisés dont 5 % minimum en espaces verts (deux règles se cumulent) : les 15% pourront être stationnement perméables, graviers, etc...

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UB

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne à faible, correspondant à la périphérie du centre ancien de Noeux-les-Mines et affectée, essentiellement, aux habitations individuelles ou collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

Cette zone comprend un secteur UBc concernant les cités minières et un secteur UBI pour la réhabilitation du site de Leroy Merlin.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées,
- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes.

En sus dans le secteur UBc :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif ;
- la transformation ou l'extension d'une construction existante pour une superficie supérieure à 20m²,
- les annexes ou les dépendances visibles du domaine public principal (est considéré comme tel le domaine public situé en façade avant de la construction principale existante) ;
- les annexes et les dépendances d'une superficie supérieure à 10m².

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- la création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation de nuisances,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives ...
- l'extension ou la modification des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances.

En sus dans le secteur UBc :

- les nouvelles constructions à destination d'habitation individuelle, à condition qu'elles respectent rigoureusement la trame urbaine et l'implantation des constructions existantes, ainsi que la qualité architecturale des constructions existantes ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient d'une superficie inférieure à 20m² ;
- les transformations et extensions des constructions existantes en vue d'une amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des immeubles et habitations individuelles existantes (salle d'eau, WC, cuisine...etc.) ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition que les travaux respectent rigoureusement la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en façade avant des constructions existantes ;
- les annexes et les dépendances d'une superficie inférieure à 10m² ;
- les annexes et les dépendances à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public principal (est considéré comme tel le domaine public situé en façade avant de la construction principale existante) ;
- les constructions nouvelles à condition qu'il s'agisse de reconstructions à l'identique après sinistre.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'Article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie la moins fréquentée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX USEES ET VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux, ou matières usées, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacués, conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux, en général, est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

III - DISTRIBUTION E.D.F ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire préalable.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ouvertes à la circulation publique, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plateforme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment qui devra être précisée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de trois mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public SNCF, lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges de la Loïse.

Dans le secteur UBc :

-Les constructions autorisées à l'article UB2 doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

-Les transformations et extensions des constructions principales existantes doivent s'implanter soit en respectant le recul minimum de 5 mètres, soit avec un recul identique à la construction principale en cas de recul intérieur.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection de constructions existantes. Les règles ci-dessous s'appliquent en tout point de la construction.

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

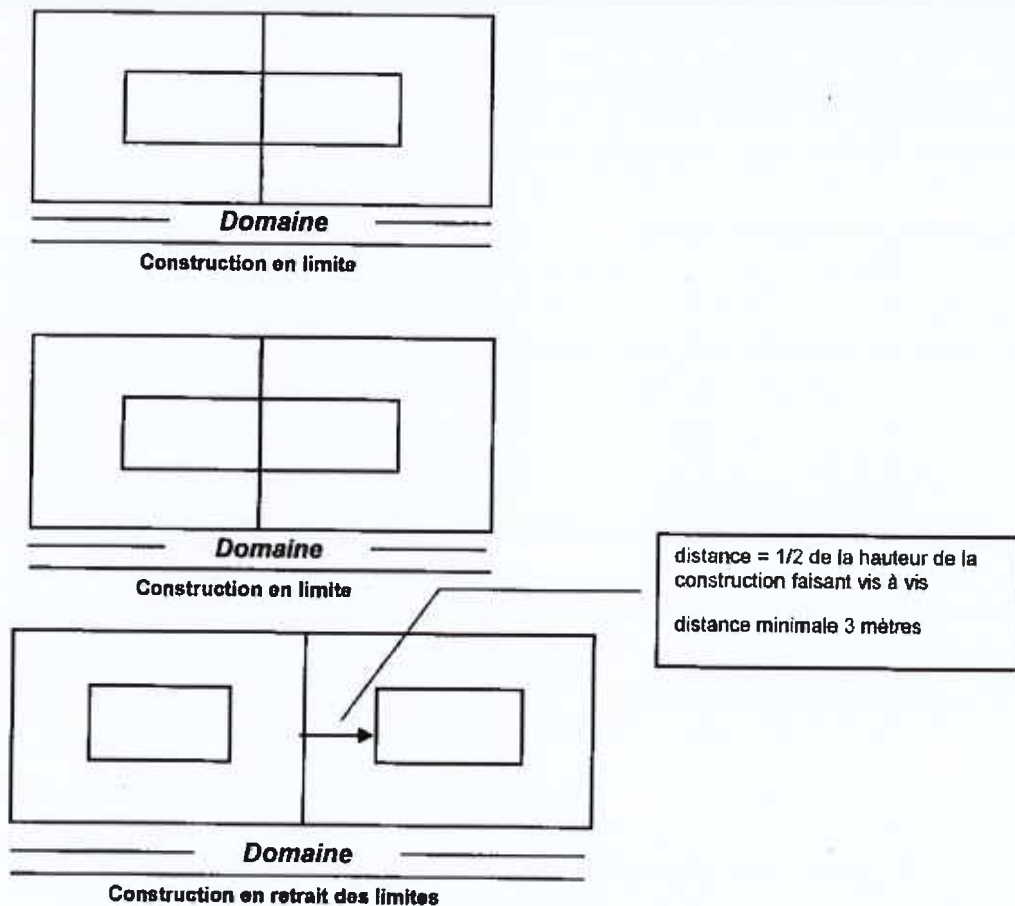
1)En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies publiques ou privées ou de la limite de recul la plus proche de l'alignement des voies publiques ou privées admise en application de l'article 6.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur, mesurée au droit des limites séparatives, n'excède pas 4 mètres.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces 2 points : $H = 2 L$ (avec un minimum de 3 mètres). Cette distance est portée à 1m pour les bâtiments annexes, en tous points de la construction.



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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 2 mètres.

ARTICLE UB 9 -EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est fixée à 50% de l'unité foncière.

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE UB 10 -HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur se mesure au faîtage ou à l'acrotère, en excluant les ouvrages techniques (cheminées...). En cas d'extension, la hauteur maximale sera celle du point le plus haut de l'existant.

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ne doit excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H=L), en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer (compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires), le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

HAUTEUR ABSOLUE

Pour toutes les constructions à destination d'habitation, de commerce, de services et de bureaux :

En dehors du périmètre de prévention du risque d'inondation et pour les constructions en retrait de 5 mètres et plus par rapport à l'alignement, le 1^{er} habitable devra être au minimum à +0.20 mètre par rapport au point le plus haut de la voirie située en façade, trottoir compris s'il existe.

En dehors du périmètre de prévention du risque inondation et pour les constructions implantées à l'alignement, le 1^{er} niveau habitable pourra se situer au niveau du trottoir ou de la voirie.

Dans le périmètre de prévention du risque inondation, les prescriptions du document opposable devront être respectées.

Constructions à destination d'habitation individuelle :

-La hauteur des constructions à destination d'habitation individuelle est limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

-Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 7 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitat collectif :

-La hauteur des constructions à destination d'habitat collectif est limitée à 15 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

-Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 12 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destinations de bâtiments publics, commerces, bureaux :

- La hauteur des constructions à destination de bâtiments publics, commerces et bureaux est limitée à 12 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public,
- les boîtes aux lettres ne devront pas dépasser sur le domaine public,
- les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les toitures à faible pente sont autorisées.
- les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, pompes à chaleur...etc.) sont autorisés.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. Les antennes carrées, plus discrètes, sont autorisées en façade avant si elles justifient d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat (emplacement, teinte...etc.).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

CLOTURES

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

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

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :

- A la limite de voie et sur la profondeur des marges de recul : 1,50 mètre Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder : 0,80 m sur rue et sur la profondeur des marges de recul.

- sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale: 2.20 m.

Il n'est pas établi de règles sur les autres limites.

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Par ailleurs, dans les ensembles de constructions, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

DANS LE SECTEUR UBc :

Toutes les constructions nouvelles autorisées dans le secteur ainsi que les réhabilitations de bâtiments existants devront se faire dans le respect de la typologie du bâti auquel elles appartiennent.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la forme, la volumétrie, les ouvertures, la forme des linteaux, les détails architecturaux (motifs spécifiques, couleurs, décors ...) ainsi que le porche d'entrée s'il existe devront être conservés ou reproduits strictement.

Les dépendances, annexes et extensions limitées devront s'accorder avec la construction principale et ne pas porter atteinte au cadre urbain dans lequel elles s'inscrivent.

En cas d'intervention sur les constructions existantes, les modifications des porches d'entrées sont interdites.

Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes doivent être réalisées dans le respect des caractéristiques architecturale de la construction principale.

Les matériaux ou coloris utilisés pour toutes constructions nouvelles à destination d'habitation devront être de teintes similaires aux matériaux et coloris des constructions existantes.

Les matériaux ou coloris utilisés pour toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être de teintes similaires s'intégrant aux matériaux de la construction principale.

Toitures :

Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les constructions principales à destination d'habitation et les annexes ou extensions des constructions existantes.

Ouvertures :

-Les ouvertures en toiture sont autorisées pour les constructions nouvelles, et si elles ne modifient la forme architecturale de la construction existante.

-Les lucarnes, chien assis ou tous autres relevés de toiture sont interdits pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, les extensions et annexes de constructions existantes.

-En cas d'intervention sur les constructions existantes, des transformations mineures (modification ponctuelle d'une baie existante par exemple) peuvent être réalisées sur les façades secondaires, sous justification et à condition du respect des caractéristiques architecturales de la construction et du maintien de la composition originelle globale dans le dessin de la menuiserie.

-Les tons des menuiseries et des PVC utilisés doivent s'accorder au cadre environnant pour toutes les constructions autorisées.

-Les caissons de volet roulant et rideaux métalliques doivent être placés à l'intérieur ou exceptionnellement en ébrasement. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage bois (lambrequin).

Clôtures :

Elles peuvent être constituées soit par des haies vives (sauf thuyas), soit par des poteaux lisses bétons, soit par des grilles ou grillages résistants.

Les clôtures pleines ou plaques bétons ne sont pas autorisées.

Les clôtures en briques ne sont pas autorisées.

Sur rue et à l'alignement, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1 mètre.

Sur les limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50mètres.

Matériaux :

En cas d'intervention sur les constructions existantes, les teintes, matériaux et compositions ne devront en aucun cas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions originelles, des constructions voisines et du quartier dans sa globalité.

Le recouvrement des parpaings de schiste peut être autorisé dans le cadre d'une opération de réhabilitation thermique respectueuse de l'architecture traditionnelle.

L'utilisation de matériaux de recouvrement ou d'enduits sont interdits sur la brique d'origine.

En cas d'intervention sur les constructions existantes, les détails architecturaux et de composition des façades doivent être conservés. En cas particulier de recouvrement autorisé, les décors originaux, à défaut d'être conservés, doivent être évoqués ou restitués dans le projet de réhabilitation.

Article UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de plancher hors œuvre nette de construction avec, au minimum, 1 place par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, soumises à permis d'aménager, il sera prévu, 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs, par tranche de 5 logements.

Cette disposition s'applique en cas de division d'immeubles et en cas de changement de destination en construction d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, soumises à permis d'aménager, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par tranche de 5 logements.

Pour les constructions à usage commercial ou de bureaux, il est exigé 2 places de stationnement par tranches de 100m² de surface hors-œuvre au-delà de 100m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut :

Soit être autorisé à aménager, sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de constructions ou d'aménagement ;

Soit justifier de l'application des dispositions de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du code de l'urbanisme.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Dans les secteurs concernés par une opération d'aménagement d'ensemble de cinq logements et plus, soumises à permis d'aménager, ou par l'aménagement d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 5% de la surface des parcelles concernées en espaces verts :

- Pour les opérations soumises à permis d'aménager (donc équipements communs) : 5% non imperméabilisés en espaces verts sur périmètre du permis d'aménager et 20% sur chaque parcelle issues de la division.
- Pour collectifs ou groupés sur une seule parcelle : 20% de la parcelle non imperméabilisés dont 5 % minimum en espaces verts (deux règles se cumulent) : les 15% pourront être stationnement perméables, graviers, etc...

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.

EN SECTEUR UBI

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus d'un hectare doivent comporter un traitement paysager de la voirie incorporant des arbres ou plantations.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m².

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UC

PREAMBULE

Il s'agit des terrains de Loisinord déjà aménagés (base de loisirs, grands équipements collectifs comme le siège de la CCNE, centre commercial).

La zone a vocation à conforter les aménagements existants et à recevoir des constructions et installations de toute nature, équipements sportifs, de loisirs, de tourisme, de services et activités commerciales, habitat de loisirs, individuels et collectifs.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Sont entièrement interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les établissements d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- l'aménagement d'aires de stationnement pour gens du voyage.

b) Sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article 2 :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées,
- Les exhaussements et affouillements des sols.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans la zone :

- L' enlèvement des dépôts de produits stériles, provenant, de la mise ou de ses annexes qui constituent les terrils, sous réserve de l'exclusion de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage, et en général de tout traitement susceptible d'entraîner des nuisances de bruit, odeurs, fumées, trépidations ou poussières,
- Les aménagements, les constructions et installations à vocation touristique, de loisirs et activités de plein air,
- Les équipements et installations à vocation sportive,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre,
- Les constructions à usage commercial, hôtelier, de restauration, de services ou de bureaux,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour les réalisations des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des plans d'eau,
- Les constructions à usage d'habitat de loisirs,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

- La transformation et l'extension des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions annexes pour les habitations individuelles déjà existantes.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX USEES ET VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduelles des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

III-DISTRIBUTION EDF ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE UC 5 -SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE UC 6 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

-10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, le retrait par rapport à l'alignement n'étant jamais inférieur à 5 mètres.

-6 mètres par rapport à l'alignement des voies piétonnes ou mixtes, et d'une largeur de plateforme inférieure à 9 mètres

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public SNCF, lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

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

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection, et d'extension de constructions existantes.

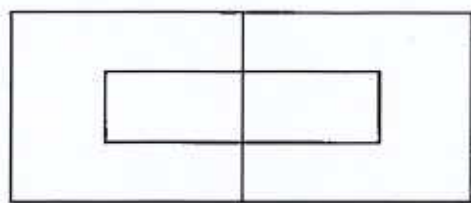
Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H=2L$ (avec un minimum de 3 mètres).

Les constructions ne pourront être implantées le long des limites séparatives que :

-lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction un mur en état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,

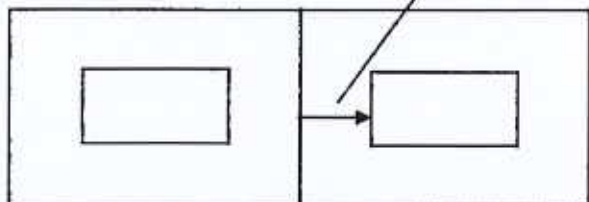
-pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,

-s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au droit des limites séparatives, n'excède pas 4 mètres.



Domaine

Construction en limite



Domaine

Construction en retrait des limites

distance = 1/2 de la hauteur de la construction faisant vis à vis
distance minimale 3 mètres

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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 2 mètres.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intègreront.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings).

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATI ON D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage hôtelier ou d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé deux places de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre (y compris pour les bâtiments publics).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

AIRE DE STATIONNEMENT.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE UE

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la zone industrielle et notamment destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article UE 2,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées sauf selon les conditions mentionnées à l'article UE2,
- les décharges sauvages et dépôts de matériaux et déchets non liés aux activités présentes dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements d'élevage et d'engraissement d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes,
- l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux,
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

La destination et l'importance des constructions, ou installations, doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

Toute construction est interdite sur des terrains qui ne peuvent avoir accès sur une voie de niveau 2 en dehors des points qui seront définis lors de la réalisation de la voie.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – DESSERTE EN EAU

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

DESSERTE EN EAUX INDUSTRIELLES

Aucune construction ou installation nouvelle ne peut être autorisée si l'eau qui lui est nécessaire ne peut lui être fournie par le réseau public de distribution d'eau potable sous pression, ou par des dispositifs techniques permettant d'y suppléer et ayant reçu l'agrément des services appelés à en connaître.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct, et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En cas d'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, conformément aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES ET VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées, sans aucune stagnation, par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

EAUX RESIDUAIRES DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général, est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

III-DISTRIBUTION EDF ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire préalable.

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies principales existantes au moins égale à 15 mètres.

Les retraits par rapport à l'alignement des voies existantes sont réduits à 5 mètres pour les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que, par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

Pour les voies et emprises publiques ou privées à créer, le retrait des constructions par rapport à l'alignement des voies est ramené à 5 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

Les règles qui suivent, s'appliquent, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

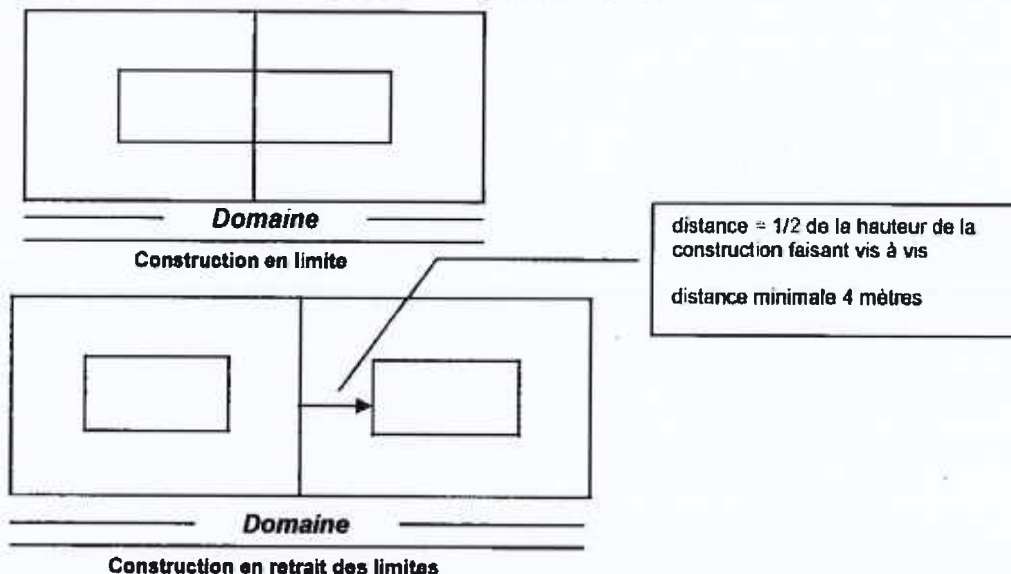
IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur, en limite séparative, n'excède pas 4 mètres.

IMPLANTATIONS AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H = 2 L$ (avec un minimum de 4 mètres).

Lorsque la parcelle comporte des limites séparatives en coïncidence avec les limites d'une zone urbaine à usage principal d'habitat, les constructions doivent respecter une marge de reculement de 15 mètres par rapport à ces limites ou par rapport à l'alignement opposé de la voie publique ou privée, existante ou à créer, lorsqu'une telle voie longe les limites considérées. Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées par l'article 13.



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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts parkings, aires de stockage ..., doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Les clôtures en bordure de voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATI ON D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les établissements industriels, il sera exigé 15 places de stationnement pour 1 000 m² de surface hors œuvre. Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduit, sans être inférieur à 5 places pour 1 000 m² de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels doit être inférieure à un emploi par 25 m² (il s'agit de surface hors œuvre nette).

A ces places à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 3 places de stationnement pour 100 m² de la surface de vente.

ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts, avec des arbres de haute tige et des buissons. Des rideaux d'arbres doivent masque les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m².

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE 1AU

PREAMBULE

La zone 1AU constitue un secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte.

Il s'agit d'une zone non équipée ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement concomitantes ou successives, par un ou plusieurs pétitionnaires, et au fur à mesure de la réalisation des réseaux, en respectant les principes fixés par les orientations d'aménagement et de programmation. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, services et aux activités peu nuisantes.

Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

- Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) sont entièrement interdits :

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes,

b) sont interdits sauf conditions particulières mentionnées à l'article 1AU 2 :

- les exhaussements et affouillements des sols,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'ensembles de constructions groupées, sous réserve que les aménagements prévoient l'extension des voiries et des réseaux divers,
- les constructions à usage de commerces ou de bureaux,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies collectives...etc.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie la moins fréquentée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

Les groupes de garages individuels de plus de 5 garages doivent être disposés dans les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESE AUX

I – DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX USEES ET VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

III-DISTRIBUTION EDF ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant

ARTICLE 1AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, ouvertes à la circulation publique, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plateforme se substitue à l'alignement du domaine public.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade principale du bâtiment qui devra être précisée dans la demande d'autorisation d'urbanisme. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Les constructions devront être implantées :

-soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,

-soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

ARTICLE 1AU 7- IMPANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

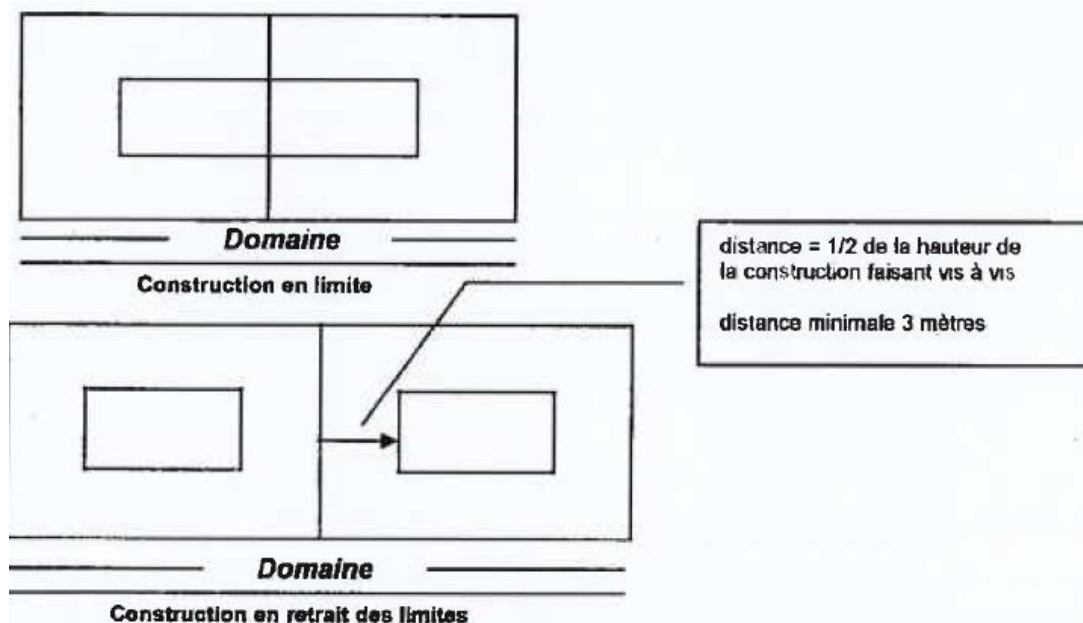
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifiée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative.

IMPLANTATIONS AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H=2L$ (avec un minimum de 3 mètres).



ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER :

La différence de niveau entre tout point du bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H=L$.

HAUTEUR ABSOLUE

Pour toutes constructions à destination d'habitation, de commerce, de services et de bureaux :

En dehors du périmètre de prévention du risque d'inondation et pour les constructions en retrait de 5 mètres et plus par rapport à l'alignement, le 1^{er} niveau habitable devra être au minimum à +0,20 mètre par rapport au point le plus haut du terrain naturel.

En dehors du périmètre de prévention du risque inondation et pour les constructions implantées à l'alignement, le 1^{er} niveau habitable pourra se situer au niveau du terrain naturel.

Dans le périmètre de prévention du risque inondation, les prescriptions du document opposable devront être respectées.

Constructions à destination d'habitation individuelle :

-La hauteur des constructions à destination d'habitation individuelle est limitée à 9 mètres au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

-Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 7 mètres maximum. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Constructions à destination d'habitat collectif :

-La hauteur des constructions à destination d'habitat collectif est limitée à 15 mètres au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

-Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 12 mètres maximum. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

Constructions à destination de bâtiments publics, commerces, bureaux :

-La hauteur des constructions à destination de bâtiments publics, commerces et bureaux est limitée à 12 mètres au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans les lesquels ils s'intégreront.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

Par ailleurs :

-les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,

-les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,

- les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public,
- les boîtes aux lettres ne devront pas dépasser sur le domaine public,
- les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les toitures à faible pente sont autorisées.
- les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, pompes à chaleur...etc.) sont autorisés.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. Les antennes carrées, plus discrètes, sont autorisées en façade avant si elles justifient d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat (emplacement, teinte...etc.).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISAT ION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m² de plancher hors œuvre avec au minimum une place par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à permis d'aménager, il sera prévu en sus une place de stationnement par tranche de 5 logements à l'usage de visiteurs.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements et plus, soumises à permis d'aménager, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par tranche de 5 logements.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100m² de surface de vente.

Pour les constructeurs à usage de bureau, il est exigé deux places de stationnement pour 100m² de surface hors œuvre (y compris pour les bâtiments publics).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour toutes les constructions autorisées, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble soumises à permis d'aménager devront comporter un minimum de 5 % de leur surface en espaces verts :

- Pour les opérations soumises à permis d'aménager (donc équipements communs) : 5% non imperméabilisés en espaces verts sur périmètre du permis d'aménager et 20% sur chaque parcelle issues de la division.

- Pour collectifs ou groupés sur une seule parcelle : 20% de la parcelle non imperméabilisés dont 5 % minimum en espaces verts (deux règles se cumulent) : les 15% pourront être stationnement perméables, graviers, etc...

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m².

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE 1AUE

PREAMBULE

Il s'agit de zones naturelles et de friches industrielles non équipées qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation future.

La zone a vocation à recevoir des aménagements, des constructions et installations de toute nature, équipements sportifs, de loisirs, de tourisme, de services et activités commerciales, habitat de loisirs, individuels et collectifs.

Une anticipation sur l'urbanisme sera autorisée sous réserve que la réalisation des équipements nécessaires est assurée compte tenu des taxes, participations et contributions exigibles et que les implantations ne constituent pas une gêne pour un aménagement futur rationnel de la zone.

ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) Sont entièrement interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning.

b) Sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article 2 :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les établissements d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature,
- Les exhaussements et affouillements des sols.

ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone, sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

L'enlèvement des dépôts de produits stériles, provenant, de la mise ou de ses annexes qui constituent les terrils, sous réserve de l'exclusion de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage, et en général de tout traitement susceptible d'entraîner des nuisances de bruit, odeurs, fumées, trépidations ou poussières.

Par anticipation sur l'urbanisme future et dans la mesure où, le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et dans la mesure où le projet ne contra rie pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve que les dispositions soient prises pour assurer la sécurité des usagers par tous moyens appropriés en limite des emprises S.N.C.F.:

- Les aménagements, les constructions et installations à vocation touristique, de loisirs et activités de plein air,
- Les équipements et installations à vocation sportive,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre,
- Les constructions à usage commercial, hôtelier, de restauration, de services ou de bureaux,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour les réalisations des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des plans d'eau,
- Les constructions à usage d'habitat de loisirs,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- Les aires d'accueil de gens du voyage,
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAIN S

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Voiries

Pour toutes les voies aménagées dans la zone, l'intersection entre plusieurs voiries à double sens de circulation devra obligatoirement être aménagée sous forme de giratoire.

ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX USEES ET VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un pré-traitement approprié.

III- DISTRIBUTION EDF ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

ARTICLE 1AUE 5- SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 1AUE 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

-10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, le retrait par rapport à l'alignement n'étant jamais inférieur à 5 mètres. Cette règle concerne également le recul par rapport à la RD 937 (concernée par la loi Barnier), en vertu de l'étude paysagère au titre de l'Amendement Dupont menée sur la zone et figurant en orientation d'aménagement au présent PLU.

-6 mètres par rapport à l'alignement des voies piétonnes ou mixtes, et d'une largeur de plateforme inférieure à 9 mètres.

-50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26 (concernée par la loi Barnier), en vertu de l'étude paysagère au titre de l'Amendement Dupont menée sur la zone et figurant en orientation d'aménagement au présent PLU.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public SNCF lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

ARTICLE 1AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas en cas de travaux réalisés dans le cadre d'une isolation thermique par l'extérieur.

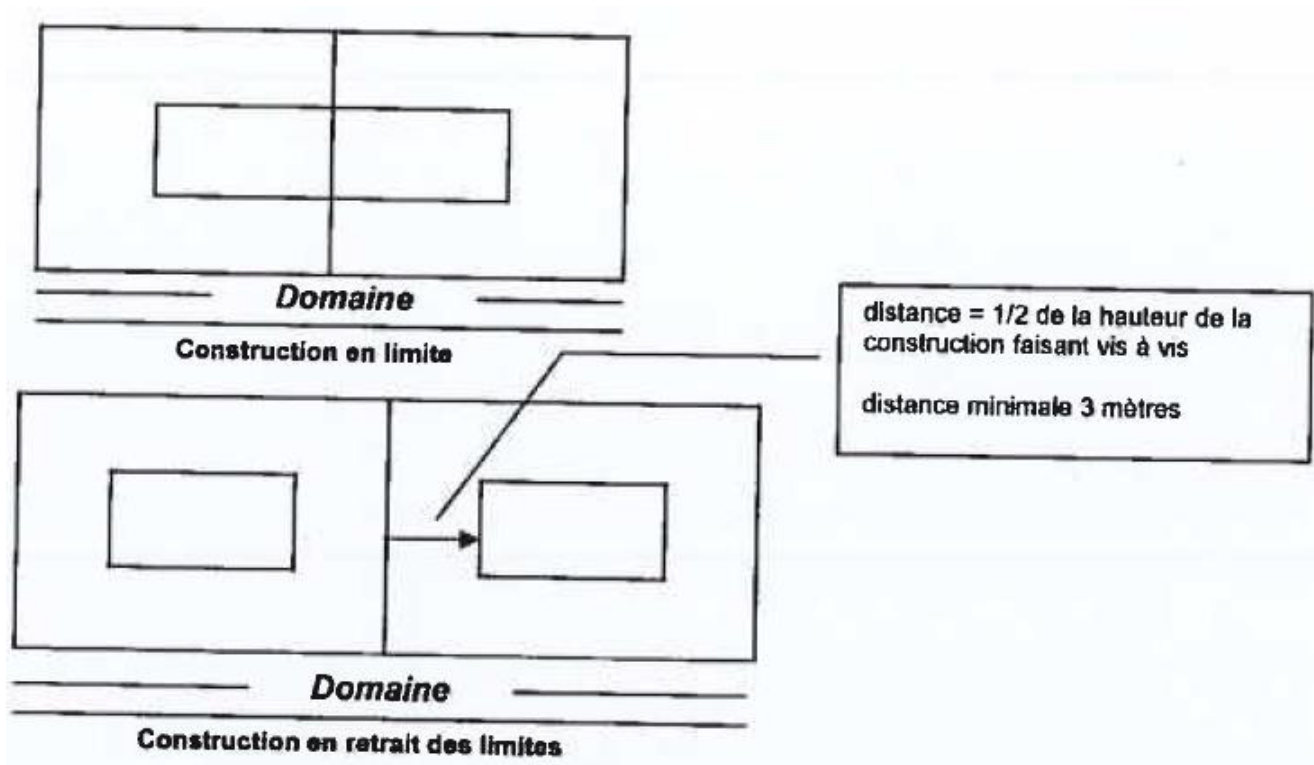
Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants ; il sera admis que la construction soit édifée avec un prospect qui ne pourra être inférieur au prospect minimum du bâtiment existant.

IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points : $H=2L$ (avec un minimum de 3 mètres).



ARTICLE 1AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments est au maximum de 50% avec une surface imperméabilisée maximum de 70%.

Les règles relatives à l'emprise au sol des constructions ne s'appliquent pas pour les ombrières intégrant un procédé de production d'énergies renouvelables.

ARTICLE 1AUE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage hors ouvrages extérieurs. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

ARTICLE 1AUE 11 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, parkings, aires de stockage... etc., doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Dans le périmètre des voies classées en axes terrestres bruyants (déviation de la RD937, voie ferrée, A26), les constructions devront utiliser des matériaux offrant une isolation acoustique.

Concernant la qualité architecturale, il conviendra de veiller à l'aspect des constructions en ayant recours à des matériaux, des couleurs et des formes qui s'intégreront dans le milieu environnant en formant un ensemble bâti cohérent.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings).

ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage hôtelier ou d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100m² de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé deux places de stationnement pour 100m² de surface hors œuvre (y compris pour les bâtiments publics).

Pour les constructions à usage d'entrepôt, destinées notamment au stockage et à la distribution de biens, il est demandé l'aménagement de surfaces suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUE13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Pour tout projet sur la zone, une surface minimum de 30% devra être végétalisée, paysagée et perméable aux eaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé

AIRE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100m².

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

Les marges de recul entre les bâtiments et les axes de l'A26 et de la déviation de la RD937 devront être plantées à raison d'un arbuste pour 20m² de surface.

ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE A

PREAMBULE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, à vocation agricole.

Elle comporte un secteur Ah dans lequel sont autorisées les extensions mesurées et les constructions annexes pour les constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis les cas précisés à l'article A 2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone A :

Sont autorisées :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

En sus dans le secteur Ah :

- les extensions mesurées et les modifications des constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole, et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole ;
- les constructions annexes à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole.

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 7 mètres de large.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes,
- soit, à défaut, à titre provisoire, par un captage, forage, ou puits particulier, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX USEES ET VANNES

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions souterraines, sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur des fosses septiques ou appareils équivalents, et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 35 m en bordure de la RD 65, ramenée à 25 m lorsqu'il s'agit d'implantations de bâtiments ayant une autre destination que l'habitation,
- 15 m en bordure des voies suivantes : RD 72, RD 179, VC 4,
- 10 m en bordure des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions doivent être édifiées à 4 m des limites séparatives.

Les établissements susceptibles d'être facteurs de nuisances olfactives, auditives ou de pollution visuelle ou environnementale doivent être installés à au moins 50 m des limites des zones à vocation d'habitation.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres au faitage (un niveau habitable sur rez-de-chaussée). La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes pour les bâtiments d'exploitation :

- volumes simples,
- matériaux de gros œuvres enduits, teintés ou peints,
- couvertures : matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATIO N D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

ZONE N

PREAMBULE

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte un secteur Ns destiné aux activités sportives.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis les cas précisés à l'article N 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toute la zone N sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

En sus sont autorisés :

Dans le secteur Ns :

- les terrains de camping, caravanning et les aménagements de caractère sportif ou de loisirs,
- les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations sous réserve que ces bâtiments en fassent partie intégrante.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 7 mètres de large.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II – ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

EAUX USEES ET VANNES

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire séparatif).

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public, dès sa réalisation.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER

Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges de la Loïse.

En sus sans le secteur Ns :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les extensions de constructions existantes (ex : tribunes de stade) pourront s'implanter soit en limite des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les installations et constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative :

La marge d'isolement (L) entre le bâtiment à construire et la limite séparative doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

En secteur Ns :

Pour les équipements sportifs, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. L'aménagement de places de stationnement s'effectuera en fonction de la possibilité ou non d'accéder aux équipements via des modes de déplacement alternatifs à la voiture (présence de pistes cyclables, déplacements doux à proximité).

Des stationnements vélos devront être prévus pour tout nouvel aménagement.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m².

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.



LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Les destinations de constructions sont :

- 1° Exploitation agricole et forestière,
- 2° Habitation ;
- 3° Commerce et activités de service ;
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1° Pour la destination " exploitation agricole et forestière " : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2° Pour la destination " habitation " : logement, hébergement ;
- 3° Pour la destination " commerce et activités de service " : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma ;
- 4° Pour la destination " équipements d'intérêt collectif et services publics " : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5° Pour la destination " autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire " : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Artisanat = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social, parking...

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockées provisoirement des marchandises.

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social

dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Industrie = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

L'extension d'un bâtiment existant peut s'effectuer dans un plan horizontal et / ou vertical. La partie en extension est contiguë au bâtiment existant, communique avec celui-ci ou possède un mur commun.

Une annexe est un bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...). Les annexes d'une habitation sont un garage, un abri à bois, un abri de jardin, un barbecue...

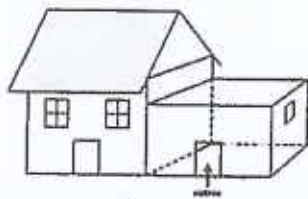
EXTENSION

*Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.
On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction prin*

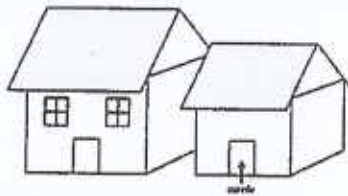


ANNEXE

*Une annexe vient en complément du bâtiment principal.
Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.
Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.*

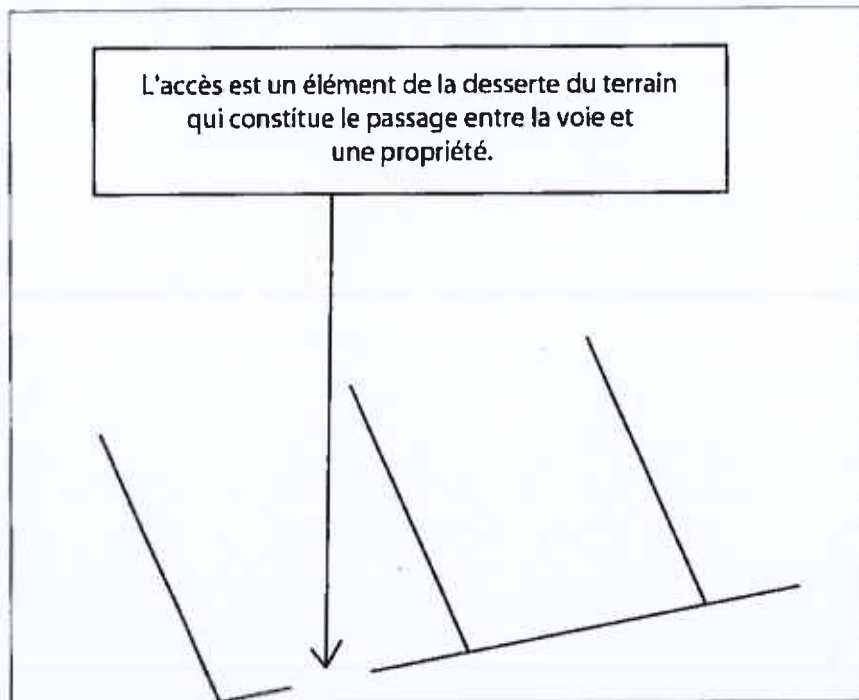


OU



ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie.



Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

Différence entre accès et desserte: une voie arrive aux abords immédiats du projet, qui doit être utilisable (ce n'est pas le cas d'un chemin piéton d'1 mètre de large par exemple).

Emprise de la voie = surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

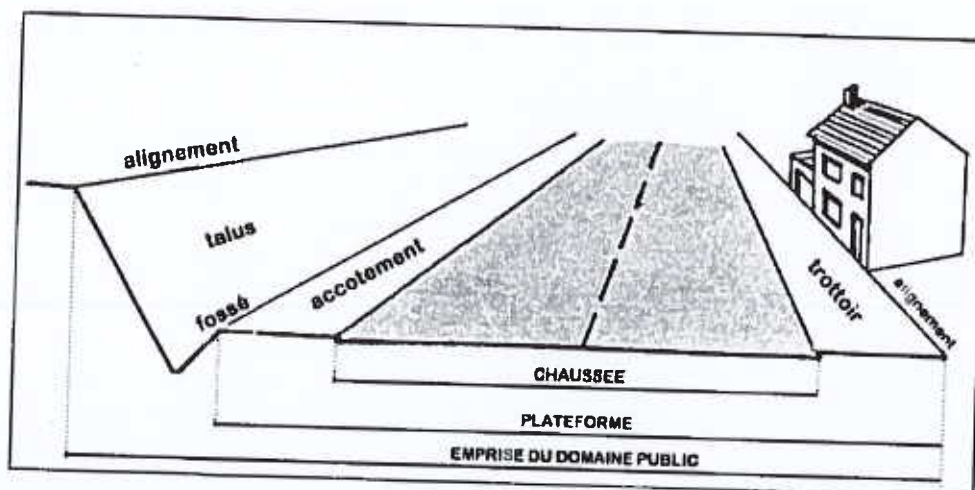
Plate-forme = partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

Servitude de passage: la servitude est considéré comme un accès par le PLU. Elle est établie par accord entre les parties ou par voie judiciaire en cas de désaccord.

Voies = toutes les voies ouvertes à la circulation publique, quels que soient leur statut (publique ou privée) ou leur fonction (voies cyclistes, piétonnes, routes, chemins, etc.).

Voie publique: voie ouverte à la circulation du public et appartenant au domaine public communal.

Voie privée: voie ouverte à la circulation desservant plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Alignement = détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

Façade avant d'une construction = façade verticale du bâtiment, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située du côté de la voie, publique ou privée.

Limite d'emprise publique et de voie = ligne de séparation entre le terrain d'assiette du projet et le domaine public, une voie privée, un emplacement réservé pour une voie ou pour une place. La limite d'emprise est constituée, selon le cas, de l'alignement, c'est-à-dire de la limite entre une propriété privée et le domaine public, ou de la limite entre une voie privée et la propriété riveraine.

Recul signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : limite d'emprise publique). Il s'agit de la distance séparant le projet de construction des voies publiques ou privées.

Servitude de reculement : implique l'interdiction :

- des empiètements sur l'alignement, sous réserve des règles particulières relatives aux saillies,
- de certains travaux confortatifs.

Illustration : implantation par rapport à l'alignement

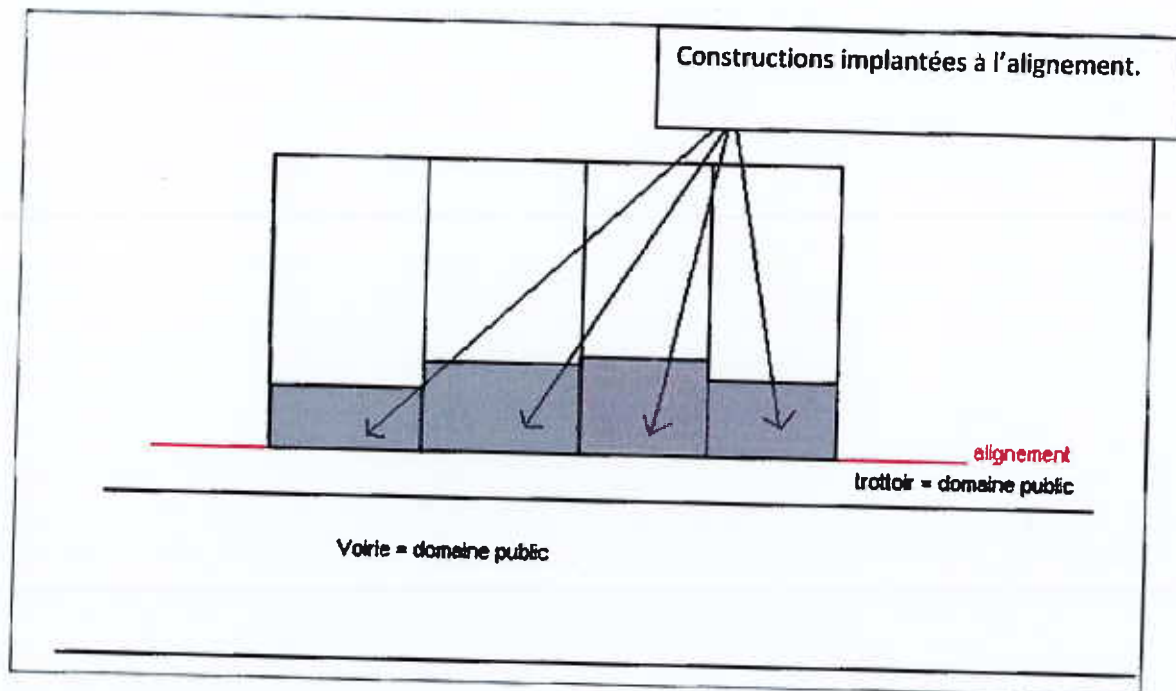
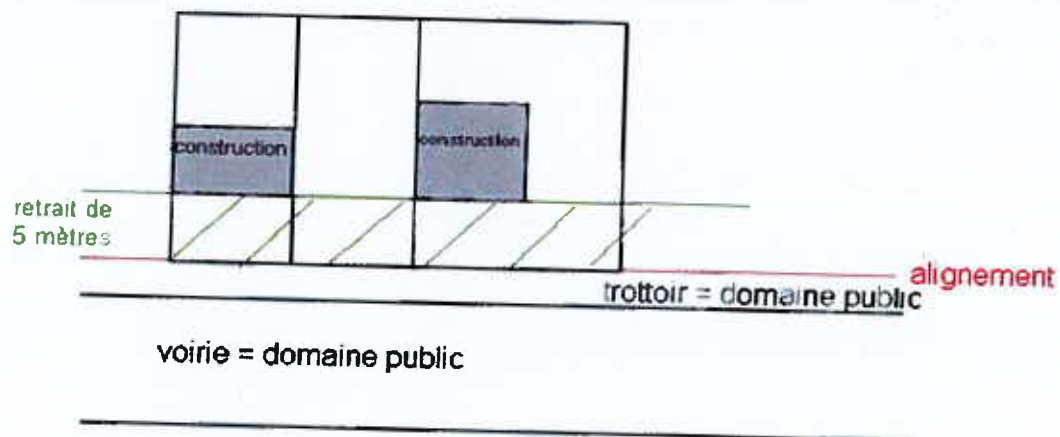


Illustration : implantation avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement



ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Annexe : bâtiment secondaire, édifié sur une unité foncière supportant déjà une construction. Une annexe peut être accolée à la construction principale (sans en être « soutenue ») et ne présente de lien fonctionnel avec la construction principale (porte de service, ouverture...).

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Retrait ou marge d'isolement = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

Illustration : implantation possible en limite sur une profondeur de 20 mètres par exemple, à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement ou de l'emprise des voies pouvant être admise en application de l'article 6.

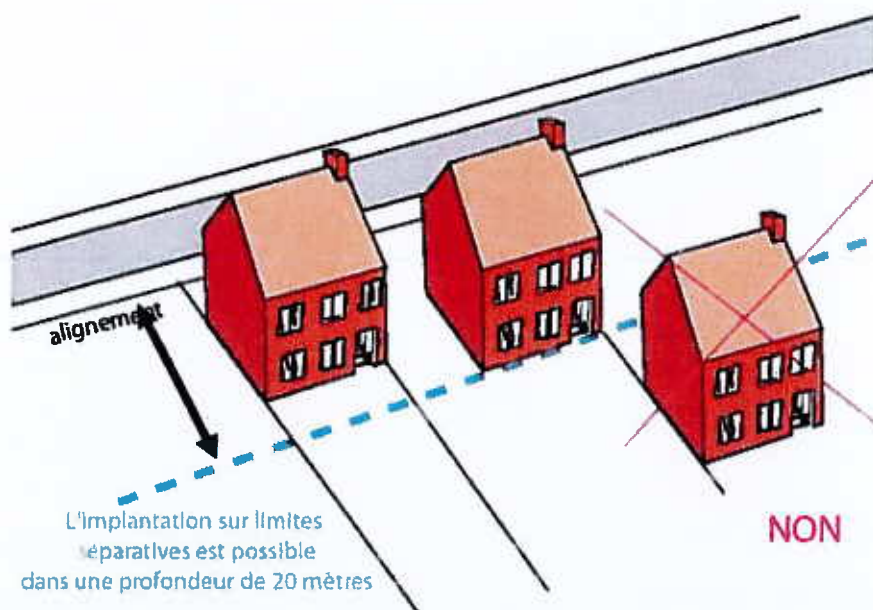
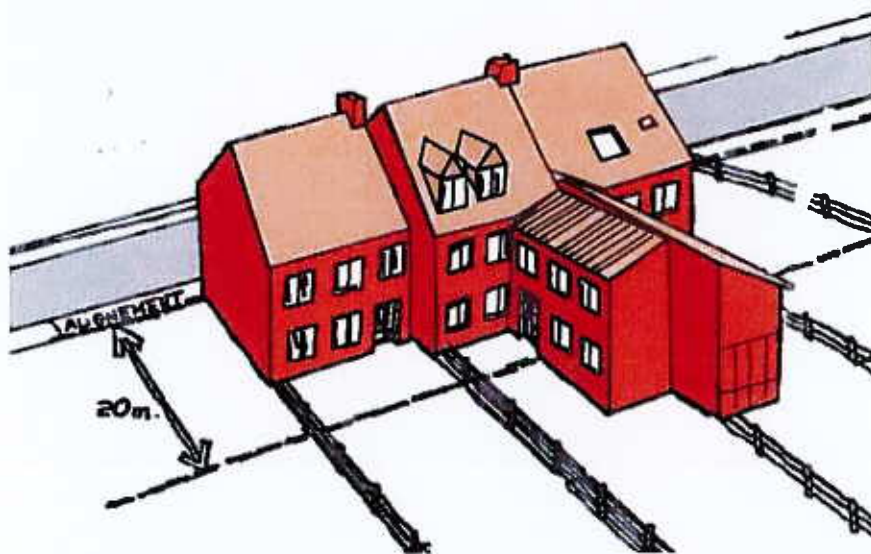
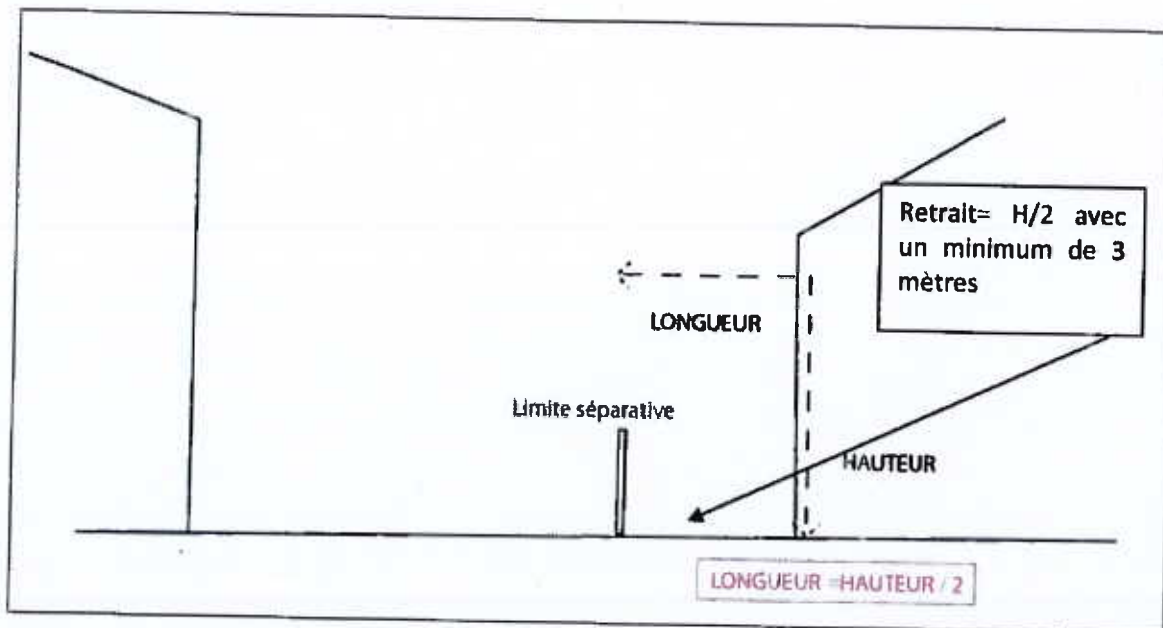


Illustration : possibilité de s'implanter en limite séparative pour s'apignonner sur une construction voisine existante.



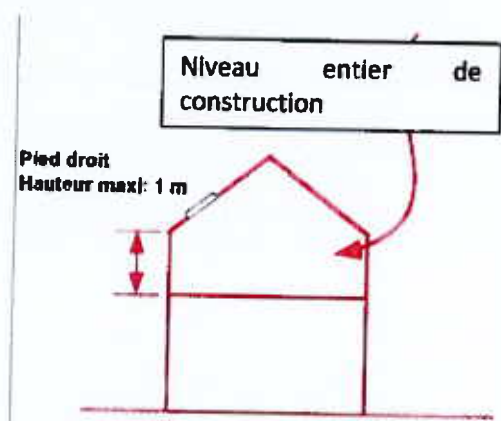
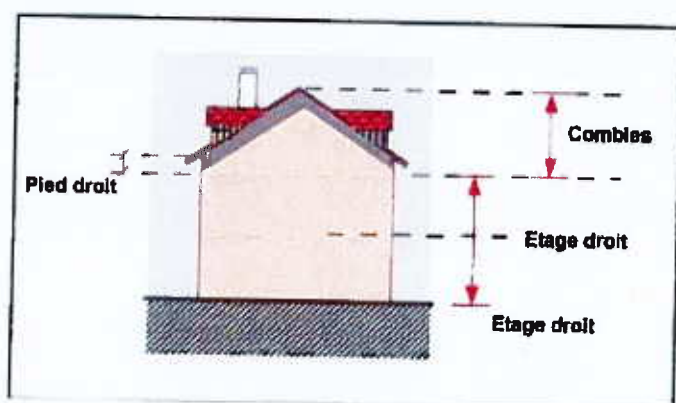
Il est également possible pour les bâtiments d'une hauteur qui n'excède pas 4 mètres au point le plus élevé du bâtiment de s'implanter en limite séparative au-delà de la bande 20 mètres.

Illustration : implantation en retrait



ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Comble = le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.



Egout du toit := L'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

Faîtage = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

Terrain naturel = le terrain tel qu'il existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation du projet, à la date de l'autorisation de construire, à l'emplacement de l'assise du projet.

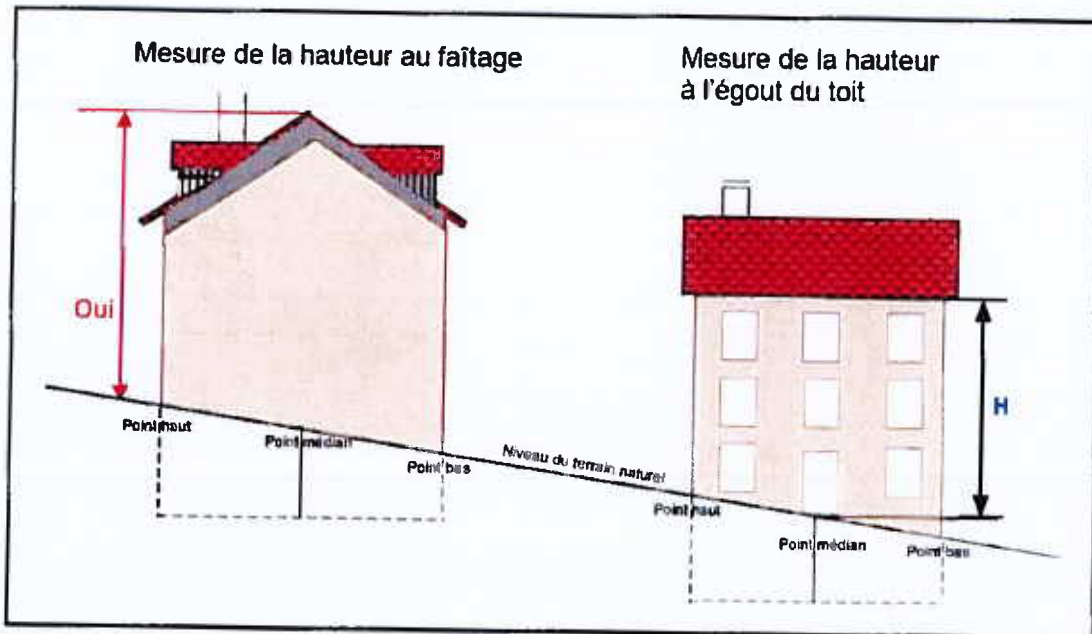
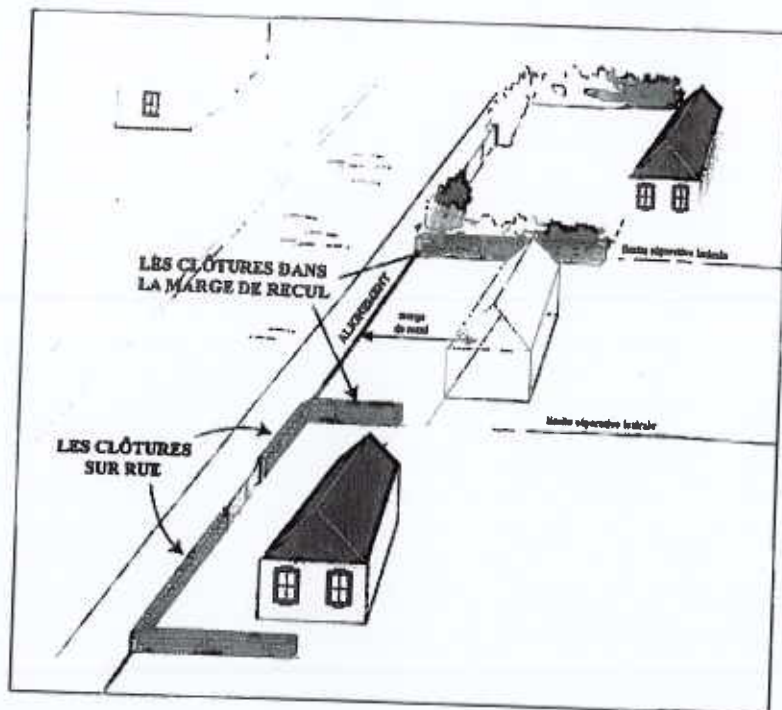


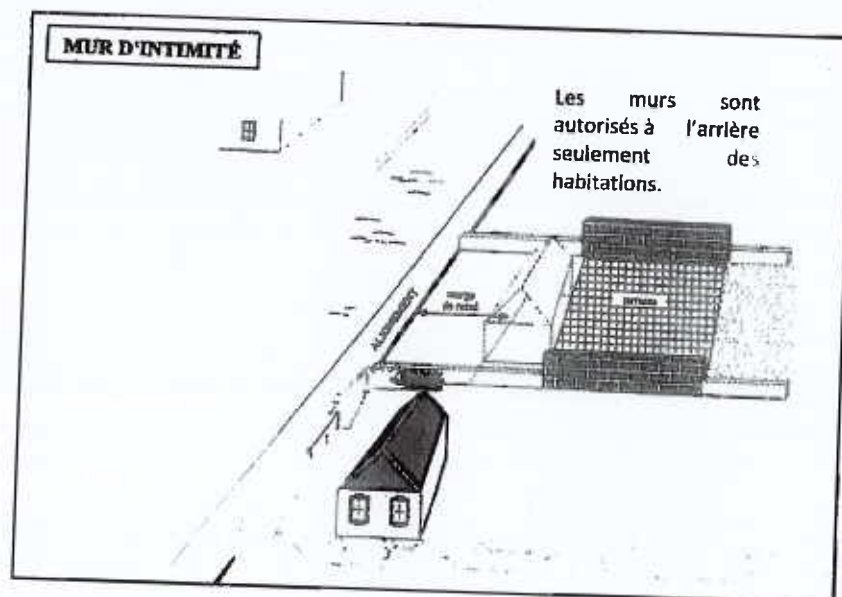
Illustration : faîtage, égout principal du toit

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Illustration des clôtures réglementées : clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur de la marge de recul :



Clôture sur les autres limites séparatives de propriété :



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.



Illustration : hangar agricole entouré de haies (article A13).

Liste des essences locales recommandées

Arbre :

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc 4.
Peuplier Grisard
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
Charme (*carpinus betulus*) 1.
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) 5.
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*) 2.3.
Sorbier blanc
Sorbier des oiseleurs
Nerprun
Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier
Cornouiller sanguin
Prunellier
Sureau Noir
Viorne obier
Aubépine
Eglantier Ronce
Groseillier Lierre
Clématite sauvage 6.
Sureau à grappes
Robinier (faux acacias)
Sureau à grappes Bourdaine
Viorne manceienne



1) Charme (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium et vulgare*) 7.
Houx (*Ilex aquifolium*)
Buis (*Buxus sempervirens*)
If (*Taxus baccata*)
Fusain (*Euonymus europaeus*)
Chèvrefeuille (*Lonicera nitida ou pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) *Carpinus betulus* 8.
Hêtre taillé (*Fagus sylvatica*)

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea sp.*)
Renoncule d'eau (*Ranunculus aquatilis*) 9.
Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)
Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)
Aloès d'eau (*Stratiotes aloides*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia 10.
Iris pseudacorus.
Lysimachie (Lysimachia punctata)
Renouée bistorte (Polygonum bistorta)
Sagittaire (Sagittaria japonica) 11.
Astilbe sp.
Filipendula palmata
Massette (Typha latifolia)
Miscanthus sinensis "Zebrinus"
Spartina pectinata
Carex stricta "Bowles Golden"
Juncus.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) 12.

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) 14.

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) 13.

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est interdite.

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

Préférons une haie composée de plusieurs essences dans laquelle les espèces trouveront un abri et une nourriture variée à une haie uniforme pauvre et inhospitalière.

Plus la haie est composée de plantes caduques, plus on obtient des variations de teintes entre les saisons, ce qui lui donne un caractère agréablement champêtre. De plus, lorsque la haie devient touffue, elle offre une protection hivernale efficace.

Une haie composée de persistants a l'avantage d'offrir une très bonne protection hivernale rapidement. Néanmoins, ses changements de teintes au fil des saisons sont très réduits. Attention à la monotonie.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux