



Commune de BARLIN

MODIFICATION N° 3 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale approuvée le 31/01/2006
Modification et révision simplifiée approuvées le 11/12/2007
Modification approuvée le 28/05/2013



SOMMAIRE

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES **p 2 à 7**

<u>Article 1</u> : Champ d'application territorial du règlement	p 3
<u>Article 2</u> : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	p 3
<u>Article 3</u> : Division du territoire en zones	p 6
<u>Article 4</u> : Adaptations mineures	p 6
<u>Article 5</u> : Rappels	p 7

TITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **p 8 à 52**

<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone UA	p 9 à 17
<u>Chapitre 2</u> : Dispositions applicables à la zone UB	p 18 à 26
<u>Chapitre 3</u> : Dispositions applicables à la zone UC	p 27 à 35
<u>Chapitre 4</u> : Dispositions applicables à la zone UD	p 36 à 44
<u>Chapitre 5</u> : Dispositions applicables à la zone UJ	p 45 à 52

TITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **p 53 à 75**

<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone 1AU	p 54 à 62
<u>Chapitre 2</u> : Dispositions applicables à la zone 1AUe	p 63 à 69
<u>Chapitre 3</u> : Dispositions applicables à la zone 1AUz	p 70 à 75

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **p 76 à 82**

<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone A	p 77 à 82
--	-----------

TITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **p 83 à 89**

<u>Chapitre 1</u> : Dispositions applicables à la zone N	p 84 à 89
--	-----------

ANNEXES DOCUMENTAIRES **p 90 à 97**

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : "Les plans locaux d'urbanisme couvrent l'intégralité du territoire d'une [...] commune à l'exception des parties de ces territoires qui sont couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur".

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de BARLIN.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement entre autres les dispositions ci-après du code de l'urbanisme :

1°/ Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R 111-4, R 111-15 et R.111-21 [sauf exceptions de l'article R.111-1 b)] du code de l'urbanisme, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-15) ;
- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21). En vertu de l'article R 111-1 b), les dispositions de l'article R.111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L.642-1 du code du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'urbanisme.

2°/ Les prescriptions nationales et particulières prises en application des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

3°/ Les articles L.111-7 et suivants, L.123-6 dernier alinéa et L.313-2 al.2 du code de l'urbanisme et l'article L.331-6 du code de l'environnement qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou installations :

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

soit : **l'exécution de travaux publics** dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (article L.111-10).

soit : **l'exécution du futur plan** lorsque la révision d'un Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123-6).

B. à réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (article L.111-9).

C. ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur de secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313-2 alinéa 2).

D. qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national, et ce à compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national (article L.331-6).

4°/ L'article L.421-6 du code de l'urbanisme qui précise que :

"Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites."

5°/ L'article L.111-4 du code précité qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies."

6°/ Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

II-Prévalent sur les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un ou plusieurs document(s) graphique(s) et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

Un Plan de Prévention des Risques CATNAT au titre des risques inondations a été prescrit le 28 décembre 2000, rattaché au PPR Inondation de la Vallée de la Lawe. Le PPR approuvé vaudra servitude d'utilité publique selon l'article L.564-4 du code de l'environnement.

En l'absence de plan de prévention des risques opposable, il pourra être fait application des dispositions de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme lors des diverses demandes d'occupation ou d'utilisation du sol.

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir (article L.442-9 du code de l'urbanisme).

3°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 5 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-14 du code de l'urbanisme), sauf en cas d'application des articles L.442-10, 442-11 et 442-13 du code de l'urbanisme.

4°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme).

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre (article L.111-3 du code de l'urbanisme).

6°/ Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme, dit loi Barnier – Amendement Dupont.

III-Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U. :

1°/ Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental, le règlement opérationnel départemental.

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment l'arrêté préfectoral du 23 août 2002.

3°/ Les orientations d'aménagement prévues à l'article L 123-1 du code de l'urbanisme.

IV- Le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions du :

1°/ Schéma de Cohérence Territoriale de l'Artois.

2°/ Programme Local de l'Habitat d'Artois Comm.

3°/ Plan de Déplacements Urbains du Syndicat Mixte des Transports de Lens-Liévin / Hénin-Carvin.

4°/ Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Artois-Picardie.

5°/ Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles. Les caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UB, UC, UD et UJ.
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations 1AU, 1AUe, 1AUh et 1AUz.
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A.
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N.
Le secteur Nh prend en compte les constructions à usage d'habitation existantes au sein de la plaine rurale.
Le secteur Nl est dédié aux activités de loisirs.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les espaces boisés classés** définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

Les adaptations mineures ne concernent que les articles 3 à 13 du règlement.

Les adaptations mineures à l'application des dispositions du règlement peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer, lesquelles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 5 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.
- Par délibération en date du 22 juin 2007, le conseil municipal de la commune de Barlin a instauré le permis de démolir et a décidé de soumettre l'édification des clôtures à déclaration préalable (article R.421-12 d) du code de l'urbanisme), à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article R.421-2 g) du code de l'urbanisme).
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX
ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine à densité élevée correspondant au centre de la commune. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

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

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à 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 services (drogueries, boulangeries, laveries, ...) ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- L'extension de bâtiments agricoles sous réserve que les sièges d'exploitation soient déjà situés dans la zone ;
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes lorsqu'ils sont intégrés à des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE UA 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (2 trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UA 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau

public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans le cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

En aucun cas, les façades avant de la construction principale ne doivent être implantées à plus de 20 mètres de l'alignement.

Des règles différentes peuvent être admises si elles sont justifiées, 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 ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

- Le principe général est qu'en front à rue, les constructions doivent être implantées sur limites séparatives.

I. IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- 1) En front à rue, les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre sans toutefois que la partie construite le long des limites séparatives puisse dépasser une bande maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

Toutefois, lorsque la largeur de façade sur rue est supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions sont admises sur une seule limite séparative.

- 2) Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - S'il y a adossement à un bâtiment ou à un mur du fond voisin en bon état, existant ou réalisé simultanément, d'une hauteur égale ou supérieure.
 - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au droit de la limite séparative.
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II. IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) 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 ($H=2L$).
- 2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.
Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

Des modulations peuvent être admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

ARTICLE UA 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 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 90%.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être admises lorsque la longueur de façade sur rue des terrains est supérieure à 50 mètres, et pour des opérations totalisant plus de

2000 m² de surface de plancher hors œuvre nette : 18 mètres, soit 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur).

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

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

A) Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques,...), sauf pour des constructions annexes de faibles dimensions.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tels que clapiers, poulaillers, abris,...).

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 citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix de matériaux et revêtements.

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre

dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 mètre, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.

- Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.
La partie pleine de ces clôtures est limitée :
 - sur cour : à 2,20 mètres
 - sur jardin : à 0,80 mètre
- A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

Constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les plantations doivent être uniformément réparties.

ARTICLE UA 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine relativement dense. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes.

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

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à 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 services (drogueries, boulangeries, laveries, ...) ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes lorsqu'ils sont intégrés à des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- Les travaux sur les pylônes de transmission téléphonique existants ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (2 trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UB 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau

public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans le cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

En aucun cas, les façades avant de la construction principale ne doivent être implantées à plus de 20 mètres de l'alignement.

Des règles différentes peuvent être admises si elles sont justifiées, 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 ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

- Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I. 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 à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.
- 2) Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - S'il y a adossement à un bâtiment ou à un mur du fond voisin en bon état, existant ou réalisé simultanément, d'une hauteur égale ou supérieure.
 - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au droit de la limite séparative.
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

Dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée au-delà de la bande des 20 mètres définie ci-dessus.

II. IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) 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 ($H=2L$).
- 2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.
Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

Des modulations peuvent être admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE UB 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 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 70%.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être admises dans les limites suivantes : 18 mètres, soit 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans toute la zone (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur) pour des opérations de constructions totalisant plus de 2000 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A) Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :**Sont notamment interdits :**

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques,...), sauf pour des constructions annexes de faibles dimensions.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tels que clapiers, poulaillers, abris,...).

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

- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix de matériaux et revêtements.

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 mètre, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.
- Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.
La partie pleine de ces clôtures est limitée :
 - sur cour : à 2,20 mètres
 - sur jardin : à 0,80 mètre
- A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

Constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement

qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts plantés, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelles.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus d'un hectare doivent comporter 10% de la surface lotie ou de l'opération groupée traitée en espaces plantés communs.

ARTICLE UB 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine de moyenne densité. Elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services, ainsi qu'aux activités peu nuisantes admissibles à proximité des quartiers d'habitation.

RAPPEL

Le sous-sol de cette zone est traversé par la "faille de Ruitz" qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la faille, il est souhaitable que les maîtres d'ouvrage recueillent l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

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

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à 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 services (drogueries, boulangeries, laveries, ...) ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la

législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;

- L'extension de bâtiments agricoles sous réserve que les sièges d'exploitation soient déjà situés dans la zone ;
- Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes lorsqu'ils sont intégrés à des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;

ARTICLE UC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (2 trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UC 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans le cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

En aucun cas, les façades avant de la construction principale ne doivent être implantées à plus de 20 mètres de l'alignement.

Des règles différentes peuvent être admises si elles sont justifiées, 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 ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

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

- Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I. 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 à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.

- 2) Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- S'il y a adossement à un bâtiment ou à un mur du fond voisin en bon état, existant ou réalisé simultanément, d'une hauteur égale ou supérieure.
 - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au droit de la limite séparative.
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

Dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée au-delà de la bande des 20 mètres définie ci-dessus.

II. IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) 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 ($H=2L$).
- 2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.
Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

Des modulations peuvent être admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE UC 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 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 60%.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur d'une construction mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au faîtage.

Des hauteurs supérieures peuvent exceptionnellement être admises dans les limites suivantes : 18 mètres, soit 4 niveaux habitables sur rez-de-chaussée dans toute la zone (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur) pour des opérations de constructions totalisant plus de 2000 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques,...), sauf pour des constructions annexes de faibles dimensions.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tels que clapiers, poulaillers, abris,...).

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 citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix de matériaux et revêtements.

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 mètre, dont 0,60 mètre pour la partie pleine.
- Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.
La partie pleine de ces clôtures est limitée :
 - sur cour : à 2,20 mètres
 - sur jardin : à 0,80 mètre
- A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

Constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité

réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts plantés, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelles.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus d'un hectare doivent comporter 10% de la surface lotie ou de l'opération groupée traitée en espaces plantés communs.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité affectée essentiellement à l'habitation.

RAPPEL

Le sous-sol de cette zone est traversé par la "faille de Ruitz" qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la faille, il est souhaitable que les maîtres d'ouvrage recueillent l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à 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 services (drogueries, boulangeries, laveries, ...) ;
- L'extension ou la modification des établissements à usage d'activités existants comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à la condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances ;
- L'extension de bâtiments agricoles sous réserve que les sièges d'exploitation soient déjà situés dans la zone ;

- Les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes lorsqu'ils sont intégrés à des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;

ARTICLE UD 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (2 trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Aucune impasse ne pourra desservir plus de 10 logements.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UD 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans le cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UD 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement,
- soit en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement,
- soit en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines.

En aucun cas, les façades avant de la construction principale ne doivent être implantées à plus de 20 mètres de l'alignement.

Des règles différentes peuvent être admises si elles sont justifiées, 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 ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I. 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 à partir de l'alignement ou de la limite de la construction la plus proche de l'alignement pouvant être admis en application de l'article 6.
- 2) Au delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - S'il y a adossement à un bâtiment ou à un mur du fond voisin en bon état, existant ou réalisé simultanément, d'une hauteur égale ou supérieure.
 - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au droit de la limite séparative.

- Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

Dans le cadre d'opérations de remodelage des quartiers liées à la restructuration du tissu urbain, l'implantation des constructions le long des limites séparatives est autorisée au-delà de la bande des 20 mètres définie ci-dessus.

II. IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) 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 ($H=2L$).
- 2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.
Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

Des modulations peuvent être admises dans les programmes de construction comportant des logements jumelés par des garages.

Dispositions particulières :

Lorsqu'une construction porte sur un ensemble de constructions à réaliser sur une même unité foncière impliquant la délivrance d'un seul permis de construire valant ou non autorisation de diviser et comportant un plan de masse général, les limites séparatives s'entendent comme les limites entre l'opération groupée et les limites riveraines.

ARTICLE UD 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 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 30%.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au faîtage.

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas pour les constructions à usage agricole, pour lesquelles la hauteur maximale autorisée est de 12 mètres au faîtage.

Une hauteur supérieure peut exceptionnellement être admise pour des opérations totalisant plus de 2000 m² de surface de plancher hors œuvre nette, dans les limites suivantes : 15 mètres, soit 3 niveaux habitables sur rez-de-chaussée (les combles aménagés ne sont pas autorisés au-delà de cette hauteur).

Lorsque les caractéristiques techniques l'imposent, les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A) Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :**Sont notamment interdits :**

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...
- L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques,...), sauf pour des constructions annexes de faibles dimensions.
- Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tels que clapiers, poulaillers, abris,...).

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 citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix de matériaux et revêtements.

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 mètre, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.
- Les clôtures sur cour et jardin ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur.
La partie pleine de ces clôtures est limitée :
 - sur cour : à 2,20 mètres
 - sur jardin : à 0,80 mètre
- A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

Constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Cette mesure n'est pas applicable aux terrains ayant moins de 10 mètres de front à rue.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ou procéder à une convention lui permettant d'occuper une place de stationnement dans le parc privé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux habitations locatives financées avec un prêt aidé de l'Etat.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

10% de la superficie du terrain doivent être traités en espaces verts plantés, comportant au minimum 1 arbre de haute tige pour 200 m² de parcelles.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les plantations doivent être uniformément réparties.

Les lotissements d'habitations ou opérations groupées de plus d'un hectare doivent comporter 10% de la surface lotie ou de l'opération groupée traitée en espaces plantés communs.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à regrouper les établissements et activités réglementées, dont la présence est susceptible d'engendrer des nuisances.

RAPPEL

Dans cette zone, se trouvent deux anciens puits de mine de la fosse 5, localisés au plan des servitudes et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE UJ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

ARTICLE UJ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à autorisation dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils ne présentent pas pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles 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 ;
- L'extension ou 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 constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;
- Les constructions à usage de commerce de gros et les dépôts qui y sont liés ;

- Les constructions à usage de bureaux, de commerces, de locaux à usage social qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés ;
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- Les terrains de camping aménagés à titre provisoire pour la durée de la construction d'un chantier.

ARTICLE UJ 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE UJ 4: CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également. Dans le cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE UJ 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minimaux suivants par rapport à l'axe des voies ci-après :

- Pour les constructions à usage non industriel :
 - RD188 : 12 mètres
 - autres voies : 6 mètres
- Pour les constructions à usage industriel :
 - RD188 : 25 mètres
 - autres voies : 10 mètres

Des règles différentes peuvent être admises si elles sont justifiées, 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 ou d'accès routier dénivélé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE UJ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

I. IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

II. IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- a) Sur toute la longueur des limites séparatives entre le terrain faisant l'objet de l'opération et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) 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 ($H=2L$).
- b) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

- c) Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites séparatives.

Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat :

Une marge de reculement minimum de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites de zone urbaine à vocation d'habitat. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article UJ.13.

ARTICLE UJ 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 5 mètres.

ARTICLE UJ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE UJ 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE UJ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

A) Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.
- Lorsqu'elles jouxtent des espaces non plantés, les clôtures seront toujours accompagnées d'un support végétal dense.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE UJ 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les bâtiments à caractère industriel, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE UJ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de parking.

Les plantations doivent être uniformément réparties.

Des haies doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

ARTICLE UJ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme. Sa vocation est mixte : elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux activités peu nuisantes et aux services.

Cette zone comprend deux secteurs :

Le secteur 1AUa limite la hauteur maximale des constructions (article 10).

Le secteur 1AUh est dédié à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif.

RAPPELS

Le sous-sol de cette zone est traversé par la "faille de Ruitz" qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la faille, il est souhaitable que les maîtres d'ouvrage recueillent l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

La zone est concernée par des orientations d'aménagement auxquelles il est nécessaire de se reporter. En effet, les orientations d'aménagement sont opposables aux tiers : tout aménagement, installation, travaux, construction doit donc les respecter en terme de compatibilité, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non à la lettre.

ARTICLE 1AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ; L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

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

Dans la zone 1AU et le secteur 1AUa :

- Les constructions à usage d'habitation réalisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- Les constructions à usage de commerces, de services, de bureaux, ou d'activités artisanales dans la mesure où elles correspondent à des besoins normalement liés à la vie courante des habitants et sous réserve qu'elles en fassent partie intégrante;
- Les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et :
 - 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 services (tels que drogueries, boulangerie, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations de service ou chaufferies collectives) ;
 - que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou tout au moins de réduire dans toute la mesure du possible les nuisances et dangers éventuels.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur 1AUh:

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements d'intérêt collectif;
- Les aires de stationnement à condition qu'elles soient liées à la réalisation des bâtiments et installations autorisés ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2° Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Aucune voie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale à double sens ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres (2 trottoirs compris) et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Cette règle ne s'applique pas pour les voies en impasse ne supportant pas de construction à usage d'habitation hors annexes, les équipements publics ou les constructions à vocation économique.

Lorsque l'impasse est située en limite du périmètre urbanisable, il peut être réservé la possibilité éventuelle de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES:

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute

sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif:

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans le cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins de 12 mètres par rapport à l'emprise de la RD179E1.

Pour les autres voies, elles doivent être implantées :

- soit avec un retrait d'au moins 6 mètres par rapport à l'emprise de la voie qui dessert la construction (3 mètres dans les autres cas).
- soit à la limite d'emprise des voies.

En aucun cas, les façades avant de la construction principale ne doivent être implantées à plus de 20 mètres de l'alignement.

Les constructions à usage autre que l'habitat doivent être implantées avec un retrait de 25 mètres par rapport à l'emprise de la RD179E1.

ARTICLE 1AU 7: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le principe général est l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

1. IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.
- 2) Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
 - S'il y a adossement à un bâtiment ou à un mur du fond voisin en bon état, existant ou réalisé simultanément, d'une hauteur égale ou supérieure.
 - S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurée au droit de la limite séparative.
 - Pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

II. IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- 1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) 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 ($H=2L$).
- 2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.
Cette distance minimum est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

ARTICLE 1AU 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 mètres.

Elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale autorisée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes est fixée à 50%.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif, ainsi que **dans le secteur 1AUh**.

ARTICLE 1AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUa, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres.

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

A) Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :

Sont notamment interdits :

Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...). Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

L'utilisation en couverture de certains matériaux ondulés (type tôles métalliques ou plastiques,...), sauf pour des constructions annexes de faibles dimensions.

Les bâtiments annexes sommaires réalisés avec des moyens de fortune (tels que clapiers, poulaillers, abris,...).

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

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix de matériaux et revêtements.

Clôtures:

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut, dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,20 mètre, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.
- Les clôtures sur jardin ne peuvent excéder 2,20 mètres de hauteur, dont 0,80 mètre pour la partie pleine.
- Les clôtures pleines sur cour ne peuvent être établies à plus de 5 mètres de la façade arrière de l'habitation. Leur hauteur ne peut dépasser 2 mètres.
- A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur le terrain ou sur les parcelles voisines.

Constructions annexes et extensions des constructions à usage d'habitation :

Les annexes ou extensions des constructions à usage d'habitation seront exécutées dans les mêmes matériaux que celle-ci. Toutefois, les abris de jardin d'une superficie maximale de 20m² pourront être réalisés en bois.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif, ainsi que **dans le secteur 1AUh**.

ARTICLE 1AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par logement, doit être aménagée sur la propriété, garage compris. Tout ou partie de ces places peuvent être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles. Si une partie de ces places est couverte sous forme de batteries de garages, chaque batterie ne doit en aucun cas regrouper plus de 10 places.
- ❖ A l'usage des visiteurs, 1 place de stationnement, en sus de celle précédemment réalisée, sera prévue en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas d'opérations d'aménagements.
- ❖ Pour les constructions à usage de commerces, de services ou de bureaux, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement

de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE 1AU 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les lotissements d'habitation ou opérations groupées de plus de 1 hectare doivent comporter:

- Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent obligatoirement être plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.
- La plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par tranche de 200m² de surface libre.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parking.

Les plantations doivent être uniformément réparties.

ARTICLE 1AU 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUe**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée à court terme afin de recevoir des activités économiques légères, ainsi que des équipements d'intérêt collectif. Cette zone correspond à la zone d'activités Actigreen.

RAPPEL

Le sous-sol de cette zone est traversé par la "faille de Ruitz" qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la faille, il est souhaitable que les maîtres d'ouvrage recueillent l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

ARTICLE 1AUe 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers ;
- Les campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes ;
- Les pylônes de transmission radiotéléphonique.

ARTICLE 1AUe 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où compte tenu des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage des risques importants pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles 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 ;
- Les dépôts à l'air libre à condition qu'ils soient masqués par des plantations ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux ;

- Les constructions à usage de commerce de gros et les dépôts qui y sont liés ;
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition qu'ils soient liés à des stations services ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et aux équipements d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.

ARTICLE 1AUe 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès directs des lots sur la RD179E1 sont interdits. Les lots doivent déboucher sur les voies internes.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le projet porte atteinte à la sécurité de la circulation et qu'aucun aménagement particulier ou autre accès ne peut être réalisé. Elle peut également être subordonnée à l'obligation de se desservir lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

2°/ Voirie

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE 1AUe 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau

public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
Dans le cas d'opération d'aménagement, tous les réseaux doivent être enfouis.

ARTICLE 1AUe 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

**ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minimaux suivants par rapport à l'axe des voies ci-après :

- Pour les constructions à usage non industriel :
 - RD179E1 : 25 mètres
 - autres voies : 6 mètres
- Pour les constructions à usage industriel :
 - RD179E1 : 25 mètres
 - autres voies : 10 mètres

**ARTICLE 1AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES****I. IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

II. IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

- a. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment doit être telle que la différence de niveau (H) 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 ($H=2L$).
- b. La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

- c. Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 5 mètres au moins des limites de zones.

Implantation à proximité des zones à vocation principale d'habitat :

Une marge de reculement minimum de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations et dépôts implantés le long des limites des zones à urbaniser à vocation d'habitat. Cette marge d'isolement doit être plantée dans les conditions fixées à l'article 1AUe.13.

ARTICLE 1AUe 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 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la surface des terrains constituant l'îlot de propriété encore dit unité foncière.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Néant.

ARTICLE 1AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A) Dispositions générales :**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :

Sont notamment interdits :

- Le maintien à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings, ...).
- Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois...

Clôtures :

- Les clôtures tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul obligatoires doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire voie comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne peut dépasser 2 mètres, dont 1 mètre pour la partie pleine.

- Lorsqu'elles jouxtent des espaces non plantés, les clôtures seront toujours accompagnées d'un support végétal dense.
- Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.
- D'autres types de clôtures ne sont autorisés que s'ils sont justifiés par des nécessités liées à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

- ❖ Pour les bâtiments à caractère industriel, sur chaque parcelle, il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services d'une part et pour le stationnement du personnel et des visiteurs d'autre part.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

10% de la surface de la parcelle doivent être obligatoirement plantés ou traités en espaces verts aménagés.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zones devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de parking.

Les plantations doivent être uniformément réparties.

Des haies doivent masquer les aires de stockage extérieures ainsi que les dépôts et décharges.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUz**VOCATION PRINCIPALE**

Cette zone est destinée à une urbanisation future affectée aux activités économiques.

ARTICLE 1AUz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les campings et caravanings.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.
- Les dépôts à l'air libre, les bennes, les cuves en front de RD86 (espace situé entre la RD86 et les premiers bâtiments de la zone d'activité).
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les bâtiments et installations agricoles.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- les pylônes de transmission téléphonique.
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).

ARTICLE 1AUz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions exclusivement destinées à assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les commerces seulement s'ils sont liés à une unité de production (halls d'exposition...).

ARTICLE 1AUz 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**Dispositions communes à l'ensemble des entrées des parcelles.**

Sous réserve de l'avis du gestionnaire de la voirie concernée, la largeur de l'entrée d'une même entité ne peut dépasser 10 mètres. En cas de plusieurs entrées sur une même entité, elles seront distantes d'au moins 30 mètres.

Le portail de fermeture de la parcelle pourra être implanté en recul de l'alignement formé par la haie et la clôture, afin de ménager une aire d'attente véhicule en dehors des voies publiques.

Cette disposition est obligatoire pour les entreprises dont l'activité génère des attentes de camions devant le portail, notamment de nuit. Ces zones d'attente devront être situées

obligatoirement sur une zone réservée de la parcelle et accessible à tout moment par ces camions.

ARTICLE 1AUz 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

DESSERTE EN EAU

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

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un prétraitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES:

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune. Toute évacuation dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement et le rejet des eaux usées domestiques.

En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire d'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires autres que domestiques sont soumises aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié. Une convention de déversement spécial est signée avec le gestionnaire du réseau d'assainissement. Elle fixe l'ensemble des prescriptions techniques, financières et administratives relatives aux rejets dans le réseau d'assainissement collectif.

RESEAUX DIVERS

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, etc...) doivent être souterrains. Leur pose en galerie technique peut être prescrite pour des opérations importantes.

ARTICLE 1AUz 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUz 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le recul minimum des constructions est de 5 mètres par rapport aux limites du domaine public.

ARTICLE 1AUz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles qui suivent s'appliquent sans préjudice des dispositions spéciales liées à la législation sur les installations classées.

Implantation en limite séparative

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et notamment la réalisation de murs coupe-feu.

Implantation avec marge d'isolement

Les bâtiments qui ne jouxteront pas la limite séparative devront respecter une marge d'isolement telle que la distance « d » comptée horizontalement de » tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude « h » entre ces deux points ($d=h/2$).

La marge d'isolement ne pourra toutefois être inférieure à 5mètres.

Pour le calcul de la marge d'isolement, sont exclus les ouvrages de faibles emprises tels que les acrotères, les souches de cheminée dans la limite d'une hauteur de 2 mètres, les escaliers extérieurs, perrons, balcons, coffres de cheminée et saillies de toiture dans la limite d'une largeur de 1 mètre.

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

Les constructions situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- 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 et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne sera, en aucun cas, inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 1AUz 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des bâtiments ne doit pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AUz 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le point le plus haut d'une construction est le sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximale est fixée à 15 mètres.

ARTICLE 1AUz 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**A) Dispositions générales :**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B) Dispositions particulières :**a. Façades :**

- L'emploi à nu pour les façades de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
 - Les zones de stockage, chargement et déchargement devront faire l'objet d'un traitement paysager.
 - Pour toutes les constructions, les plans des façades joints au permis de construire seront accompagnés d'un plan de coloration.
- Cette contrainte s'applique aux postes de transformation électrique et aux équipements d'intérêt collectif.

b. Clôtures :

Elles devront être constituées de dispositifs à claire-voie de type grillages profilés ou treillis soudés de teinte « vert foncé » dont la hauteur est fixée à 2,20 mètres.

Les murs de clôtures pleins, de type maçonneries ou plaques béton, sont interdits.

Les clôtures seront brouillées visuellement par des haies végétales bocagères comprenant 2/3 de persistants et 1/3 de caducs. La liste d'essences régionales à respecter (en annexe) exclut les conifères de type Thuya ou cyprès de Leyland.

c. Autres :

Les installations annexes seront masquées par des écrans de verdure (2/3 persistants et 1/3 caducs) et placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

ARTICLE 1AUz 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- a) Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules attachés à l'entreprise, de livraison et de service.
- b) Pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Il doit être aménagé au minimum :

- Pour les surfaces de bureaux, 1 place de stationnement par 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les surfaces d'entrepôt, locaux industriels, etc..., 1 place de stationnement pour 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE 1AUz 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les espaces verts représentent au minimum 10% de la surface de la parcelle.
- L'emprise au sol des surfaces non imperméabilisées sera obligatoirement traitée en espace vert, au minimum engazonnée.
- Tout stockage est interdit dans l'emprise des espaces verts.

Ces espaces plantés seront composés de :

- Un arbre tige pour 100 m² d'espaces verts avec un minimum de 10 arbres tiges par parcelle.

Le reste de la surface espace vert sera au minimum engazonné et/ou planté d'arbustes et de couvre sols.

Les arbres tiges et les arbustes figurent dans la liste jointe en annexe.

Sont exclus les végétaux interdits par arrêtés préfectoraux en vigueur, ainsi que les essences recensées comme invasives par le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais. Les cultivars d'aspect exotique dans le paysage (feuilles pourpres, feuilles panachées) sont proscrits.

ARTICLE 1AUz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée protégée au titre de l'activité agricole.

RAPPEL

Le sous-sol de cette zone est traversé par la "faille de Ruitz" qui est susceptible d'entraîner des mouvements différentiels du sol.

Dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de l'axe de la faille, il est souhaitable que les maîtres d'ouvrage recueillent l'avis d'organismes spécialisés en géotechnique avant tout engagement de construction, afin de connaître les mesures à mettre en place pour limiter ou supprimer les désordres susceptibles d'affecter ultérieurement leur construction (limitation de la longueur des constructions à 20 ou 25 mètres, mise en place de joints de rupture ou de joints de glissement au niveau des fondations).

ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, sous réserve qu'ils ne nuisent pas à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles ;
- Les activités complémentaires inhérentes à l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, chambre d'étudiants, ...) dans la mesure où ces activités soient développées sur l'exploitation agricole et donnent lieu à utilisation de locaux ou des terrains dépendant de cette exploitation ;
- Les abris fixes ou mobiles s'ils sont liés aux exploitations agricoles ;
- Les établissements nuisants tels que les porcheries, sous réserve qu'ils soient éloignées de 100 mètres au moins des limites de zones ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

ARTICLE A 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE A 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

EAUX RESIDUAIRES AGRICOLES :

Les effluents agricoles (eaux blanches et eaux vertes) devront faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect de la réglementation en vigueur. En aucun cas, ils ne devront être rejetés dans le réseau public ou dans un dispositif d'assainissement non collectif.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minimaux suivants par rapport à l'axe des voies ci-après :

- 35 mètres par rapport à l'axe des RD188 et 179^{E1}
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant ;
- aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

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 mètres.

Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments présente une surface de moins de 20 m² et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 10 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute construction de plus de 400 m² d'emprise au sol ou de plus de 10 mètres de hauteur par rapport au niveau du sol naturel avant aménagement doit être entourée d'un rideau d'arbres de haute tige.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N**VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone naturelle protégée, destinée à la prise en compte du milieu naturel et à sa mise en valeur.

Cette zone comprend deux secteurs :

- Le secteur Nh correspond à la prise en compte des constructions d'habitation existantes au sein de la plaine rurale.
- Le secteur Nl est dédié à l'aménagement d'un espace de détente et de loisirs.

RAPPEL

Dans cette zone, se trouvent deux anciens puits de mine de la fosse 7, localisés au plan des servitudes et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

ARTICLE N 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute construction ou installation quelle qu'en soit la nature, à l'exception de celles prévues à l'article N2.

ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans l'ensemble de la zone N :**

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone ;
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

En outre, dans le secteur Nl :

- Les aménagements et les constructions liés à des activités sportives, de loisirs et touristiques (restauration, hôtellerie, ...) ;
- Les aires de stationnement rattachés aux aménagements et constructions autorisés ;
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristiques et de loisirs ouvertes au public.

En outre, dans le secteur Nh :

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes ;
- La construction de bâtiments annexes (garages, abris de jardin,...) à condition qu'il soit situé sur la même unité foncière que la construction principale.

ARTICLE N 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des personnes handicapées et à mobilité réduite (cf. décrets n°99-756, n°99-757 du 31 août 1999), de la défense contre l'incendie, de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

1°/ Accès

Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

Les nouveaux accès sur la RD301 sont interdits.

Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les parties de voie en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires.

ARTICLE N 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

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 collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAUX PLUVIALES :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé. En aucun cas, les eaux pluviales seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou le dispositif d'assainissement non collectif.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public d'eaux pluviales en respectant ses caractéristiques (système séparatif) ;
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies, parkings) de plus de 4000m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximum des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public d'eaux pluviales ne peut être supérieur à 2 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain devra être réalisée.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.
- Un pré-traitement peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

EAUX USEES :

Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

Toute évacuation, dans les fossés, cours d'eau ou réseaux pluviaux, des eaux ménagères ou des effluents non traités est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est autorisé ; toutes les eaux usées doivent alors être dirigées vers un système assurant le pré-traitement, le traitement des eaux usées domestiques conformément à la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux traitées dépendra de la nature du terrain en place. Une étude de sol devra être réalisée pour déterminer le type de solution à mettre en œuvre. Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation. Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

Le système d'épuration doit respecter les instructions de la législation en vigueur. Il effectuera la collecte, le traitement des eaux usées domestiques. En fonction de la nature du terrain, l'évacuation des eaux traitées s'effectuera soit par infiltration, soit vers le milieu hydraulique superficiel. Une étude pédologique à la parcelle est nécessaire.

Un dossier de demande d'autorisation devra être déposé au préalable pour accord auprès du gestionnaire de l'assainissement non collectif.

Pour ce qui concerne l'assainissement non collectif d'immeubles autre qu'une habitation individuelle, une étude spécifique sera réalisée.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec les retraits minimaux suivants par rapport à l'axe des voies ci-après :

- 40 mètres par rapport à l'axe de la RD301 et ses bretelles d'échangeur
- 10 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements publics d'infrastructure (poste de distribution électrique,...).

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 5 mètres des limites séparatives.

Dans le secteur Nh :

Cette distance est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres (tels que abris de jardins, abris à outils, chenils,...).

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 mètres.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement est fixée à 9 mètres au faîtage.

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

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement (cf. décrets N°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999).

Pour les constructions à usage d'habitation autorisée, 1 place de stationnement par logement doit être aménagée sur la propriété, garage compris.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 4 places de parkings.

Les plantations devront être uniformément réparties.

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain non bâti.

Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions des articles L-130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

ANNEXES DOCUMENTAIRES

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS DES SOLS

Tout ce qui n'est pas interdit est admis sous réserve des réglementations particulières (exemple : installations classées pour la protection de l'environnement) et de la compatibilité avec les caractères principaux de la zone.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

L'emprise de la voie est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses dépendances.

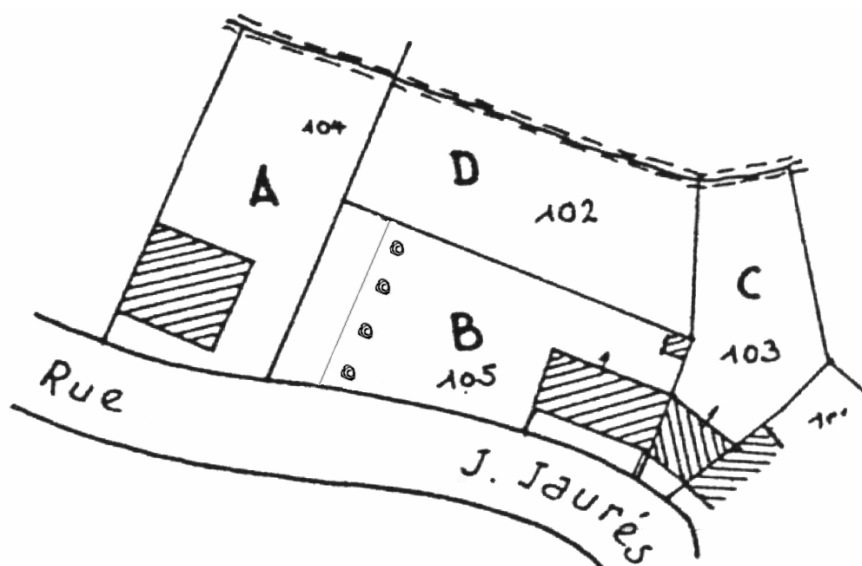
La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

La plate-forme est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

L'accès est un des éléments de la desserte. Il s'agit du passage entre la voie publique et une propriété, un bâtiment, un chantier ou un terrain.

La voirie est l'ensemble des voies de circulation du domaine public ou privé.

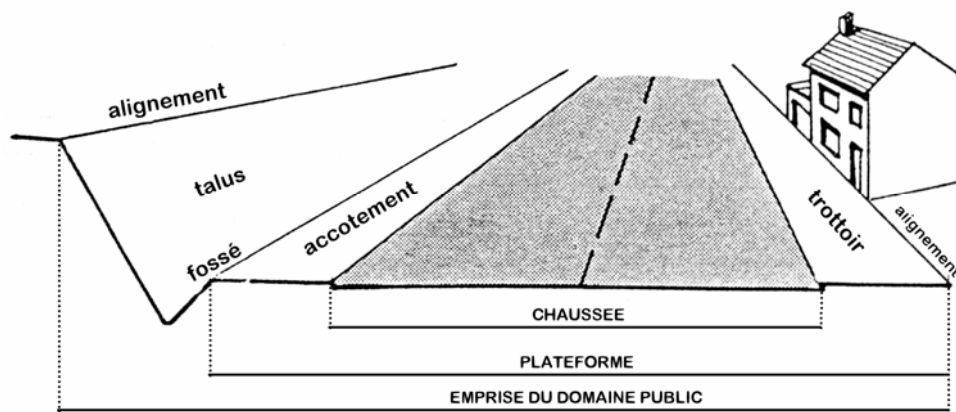
Une unité foncière correspond à une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Illustration d'un passage aménagé sur fond voisin :

Les terrains A-B-C sont desservis directement. Le propriétaire du terrain D enclavé doit obtenir un passage sur fonds voisins (B par exemple).

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

Emprise du domaine public/



L'implantation des constructions se réglemente par rapport à l'alignement, à l'emprise ou à l'axe de la voie.

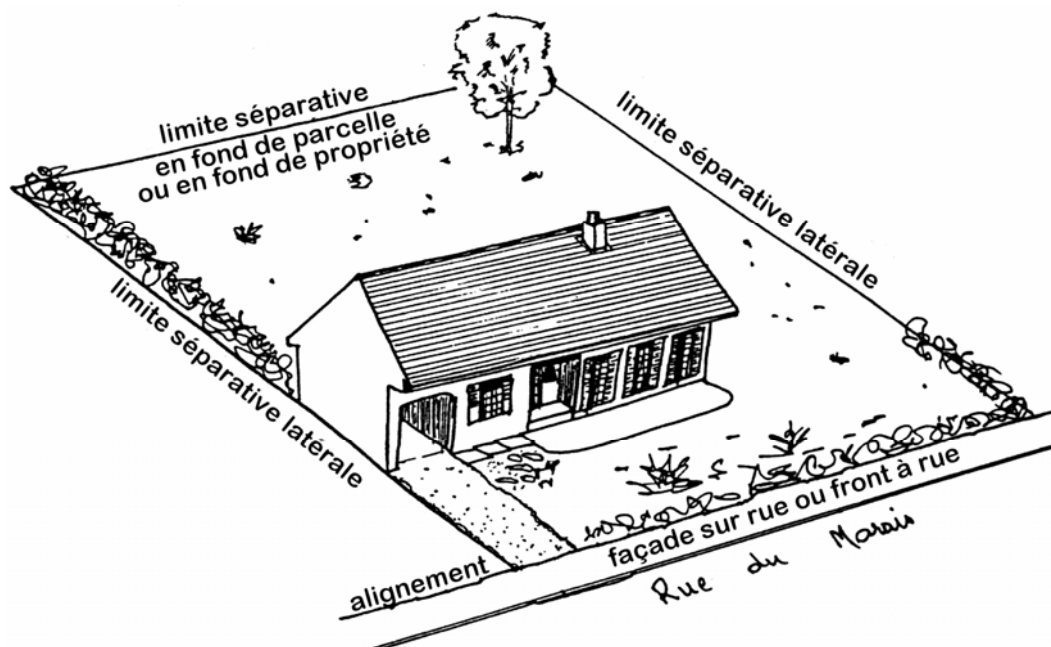
L'alignement correspond à la limite entre le domaine public routier et la propriété privée. Il disparaît dès lors qu'il s'agit d'une voie privée.

L'axe de la voie est la ligne fictive de symétrie.

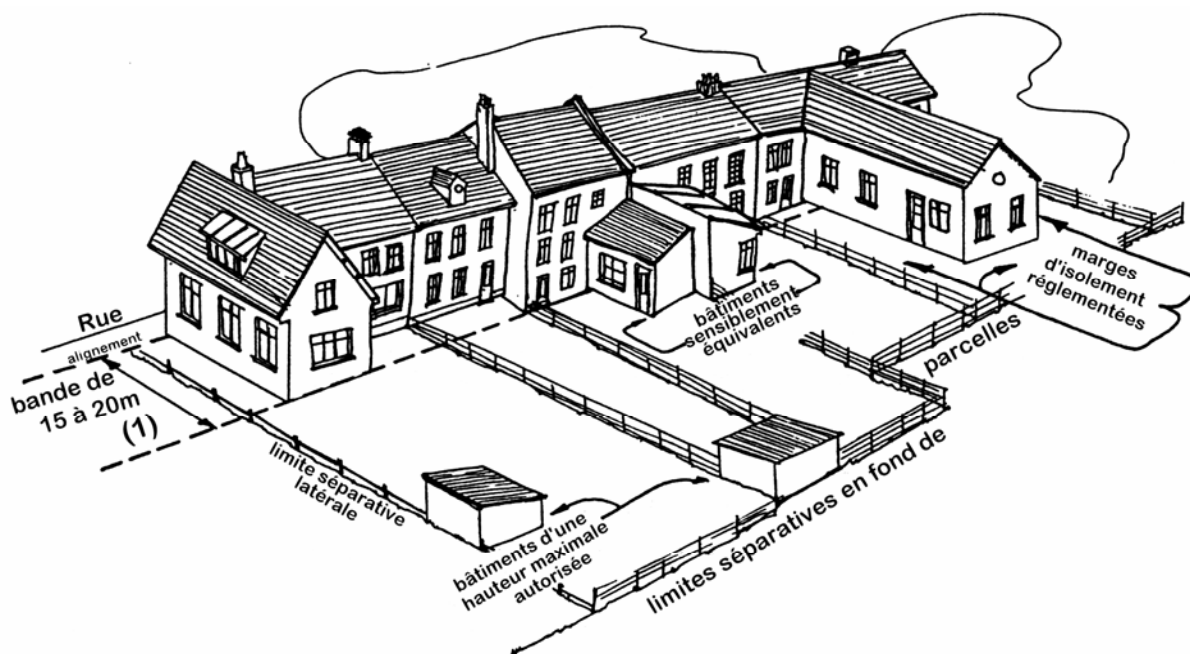
Le retrait signifie en arrière d'une ligne déterminée (exemple : alignement). Il s'agit de la longueur mesurant la distance de cette ligne à la limite de construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Définitions :



Possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

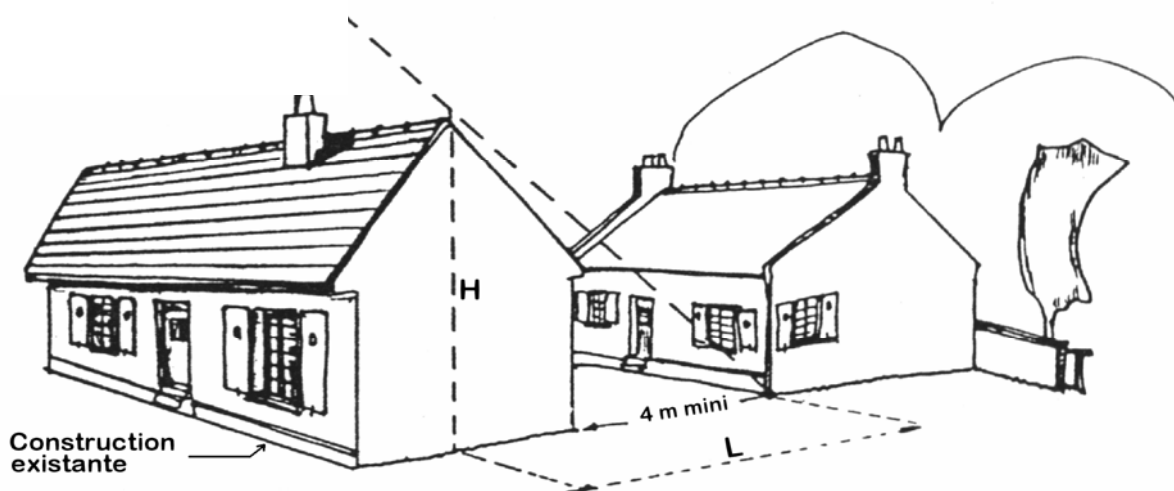


(1) bande à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent, suivant le cas, être implantées sur limites séparatives.

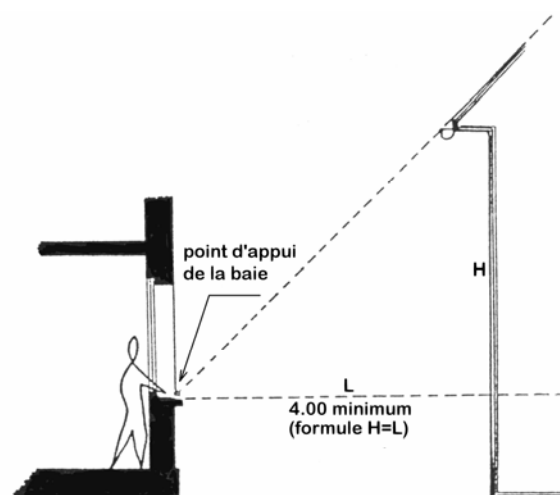
La limite séparative sépare les propriétés privées. La notion de limites séparatives englobe deux limites : les limites latérales, d'une part, et les limites arrières ou de fond, d'autre part.

Une annexe est une construction de faible dimension non accolée à la construction principale nécessairement implantée sur la même unité foncière tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

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

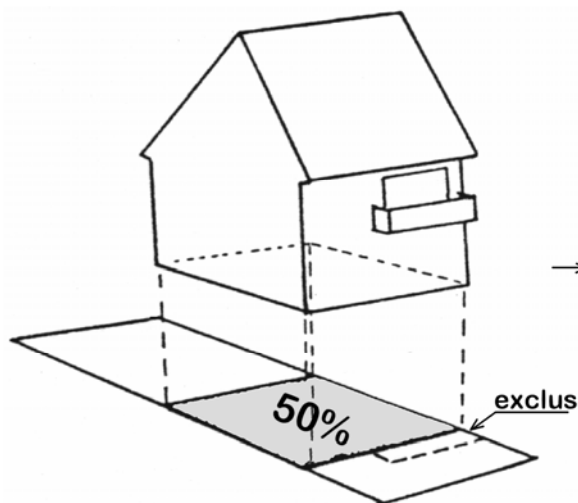


Il s'agit de respecter les règles d'ensoleillement et de maintenir l'entretien et le passage entre les constructions.



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

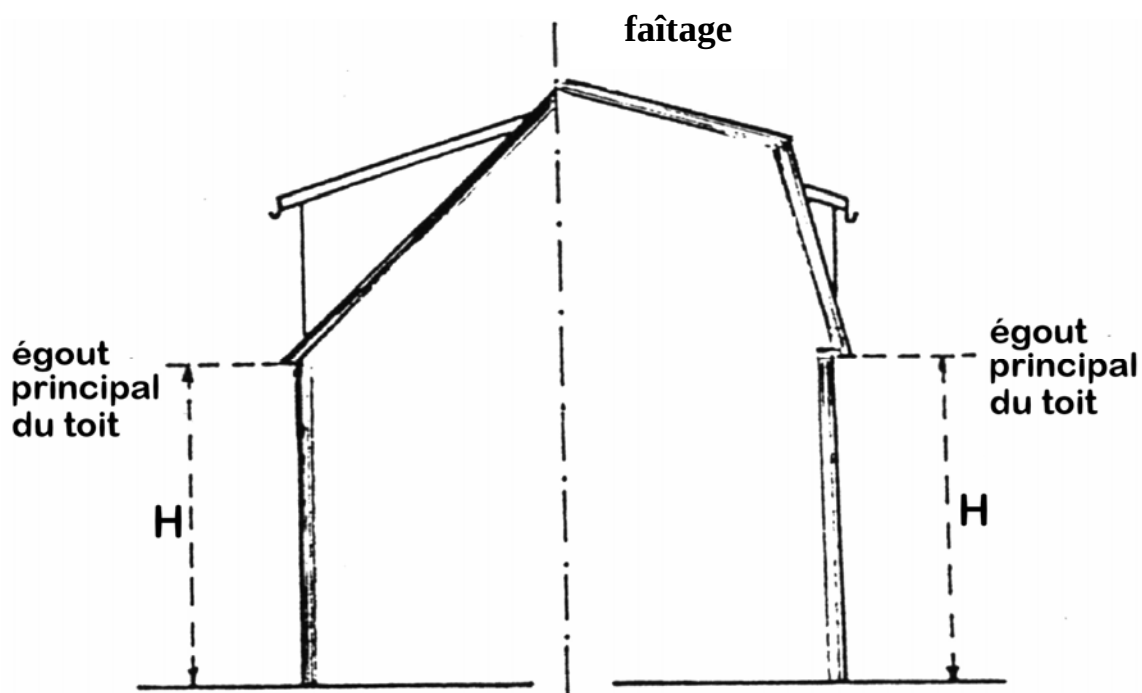
L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.



Dans l'exemple, il s'agit
d'un terrain de 300 m²
la projection au sol est
de 150 m², balcon exclus.
→ le coefficient d'emprise
au sol est égal à 50%

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur est réglementée par un métrage ou par rapport à un nombre de niveaux. Deux points de repères : le faîtage ou l'égout du toit.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Liste d'essences végétales régionales recommandées pour les jardins d'agrément des constructions à usage d'habitation :

ARBRES

Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Bouleau verruqueux	<i>Betula verrucosa</i>
Charme	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>
Peuplier tremble	<i>Populus tremula</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>

ARBUSTES

Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguinea</i>
Fusain d'Europe	<i>Evonymus europaeus</i>
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>
Prunellier	<i>Prunus spinosa</i>
Saule cendré	<i>Salix cinerea</i>
Saule marsault	<i>Salix caprea</i>
Saule osier	<i>Salix viminalis</i>
Troène d'Europe	<i>Ligustrum vulgare</i>
Viorne mancienne	<i>Viburnum lantana</i>
Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>
Merisier à grappe	<i>Prunus padus</i>
Bourdaie	<i>Frangula alnus</i>
Nerprun purgatif	<i>Rhamnus cathartica</i>
Symphorine blanche	<i>Symphoricarpos albus</i>
Forsythia	<i>Forsythia intermedia</i>
Groseillier à fleurs	<i>Ribes sanguineum</i>
Buddlea	<i>Buddleja davidii</i>
Cytise	<i>Laburnum anagyroides</i>

Liste d'essences d'arbres et d'arbustes recommandées pour la zone 1AUz:

ABELIA (Abélie)
 ACER CAMPESTRE (érable champêtre)
 ALNUS (aulne)
 AMELANCHIER
 BETULA (bouleau)
 CARPINUS BETULUS (charme)
 CORNUS (cornouiller)
 CORYLUS AVELLANA (coudrier)
 COTONEASTER
 DEUTZIA
 ELEAGNUS X EBBEINGEI
 ESCALLONIA
 EUONYMUS EUROPAEUS (fusain d'Europe)
 FAGUS SYLVATICA (hêtre)
 FRAXINUS EXCELSIOR (frêne)
 ILEX AQUIFOLIUM (houx)
 JUNIPERUS COMMUNIS (genévrier)
 LIGUSTRUM (troène)
 LONICERA (chèvrefeuille)
 MALUS FLORIBUNDA (pommier à fleurs)
 OSTRYA CARPINIFOLIA (charme houblon)
 PRUNUS LAUROCERASUS 'Otto Luyken'
 PRUNUS PADUS (cerisier à grappes)
 PRUNUS SPINOSA (prunellier)
 PYRUS (poirier à fleurs)
 QUERCUS ROBUR (chêne pédonculé)
 QUERCUS PETRAEA (chêne sessile)
 RIBES (groseillier à fleurs)
 SALIX (saule)
 SAMBUCUS RACEMOSA (sureau)
 SORBUS (alisier blanc)
 SPIRAEA
 TILIA CORDATA (tilleul à petites feuilles)
 VIBURNUM OPULUS (boule de neige)
 VIBURNUM X BODNANTENSE (viorne à floraison hivernale)
 VIBURNUM TINUS (viorne tin)

ESPECES INTERDITES (*)
(car invasives en région Nord Pas-de-Calais)

AILANTHUS ALTISSIMA (faux vernis du Japon)
 BUDDLEIA (arbre au papillon)
 FALLOPIA JAPONICA (renouée du Japon)
 JUSSIE
 HERACLEUM MANTEGAZZIUM (Berce du Caucase)
 PRUNUS SEROTINA (cerisier tardif)
 ROBINIA PSEUDOACACIA (robinier)
 SOLIDAGO

(* d'après le conservatoire des sites naturels du Nord et du Pas de Calais)