



Commune de Ferfay Plan Local d'Urbanisme



Règlement



Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération en date du :

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	11
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	19
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH.....	28
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER.....	32
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU.....	32
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	39
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	39
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	45
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	45
TITRE VI - ANNEXES	52

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 151.1 et suivants et R 151-1 et suivant du Code de l'Urbanisme.

RUBRIQUE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de Ferfay.

RUBRIQUE II - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues aux articles R. 151-9 à R151-50 du Code de l'Urbanisme.

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 qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales :

Si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou la sécurité publique,
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques,
- 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.

2°) Les articles L 111-7 et L 111-8 du Code de l'Urbanisme qui permettent d'opposer le sursis à statuer sur les demandes d'autorisation de construire pour les travaux de construction, installation ou opération :

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 ;
- soit la réalisation d'une opération d'aménagement ou dans un périmètre d'opération d'intérêt national ;
- soit après la prescription de l'élaboration ou de la révision d'un Plan Local d'Urbanisme décidée par l'autorité administrative.

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.

c) lors de la prescription d'un Périmètre de Sauvegarde et de Mise en Valeur (PSMV) dans un secteur sauvegardé.

3°) L'article L421-6 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. »

4°) Aux termes de l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».

II - Prévalent sur les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Le PLU devra être compatible avec les dispositions du Schéma de Cohérence Territorial de l'Artois, approuvé le 29 février 2008, et du Programme Local de l'Habitat approuvé en mars 2012.
- Le PLU doit également être compatible avec les dispositions du Plan de Gestion du Risque Inondation approuvé le 19 décembre 2015, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Artois Picardie (SDAGE) approuvé le 22 décembre 2015 et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Lys approuvé le 6 Août 2010.
- Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le Programme Local de l'Habitat, et nécessitant la modification du Plan.
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L 410-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de la loi n° 95-101 du 2 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement et notamment son article 52 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme).
- La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit (notamment son article 13 relatif aux infrastructures et transports terrestres), son décret d'application relatif au classement de ces infrastructures, et l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 qui détermine les modalités de classement des voies en cinq catégories.
- La loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement (Grenelle 1).
- La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2).
- La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové.

III - Se conjuguent avec les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le Plan Local d'Urbanisme.

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

RUBRIQUE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du Plan Local d'Urbanisme

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU), en zones agricoles (sigle A) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

1 - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

Elle correspond à la zone dans laquelle les capacités des équipements publics collectifs existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

2 - Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU. Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être ouvertes à l'urbanisation.

3 - Les zones agricoles (zone A) équipées ou non, permettant la protection des terres agricoles en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N) équipées ou non, permettent la protection des sites en raison soit de leur qualité, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique, écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

RUBRIQUE IV – AUTRES ELEMENTS CONSTITUTIFS DU REGLEMENT

1. Les emplacements réservés

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés" ; ils sont repérés sur les plans de zonage.

2. Les servitudes au titre de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les servitudes au titre du Code de l'Urbanisme relatives à la création de voies et d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général et d'espaces verts, de logements sociaux peuvent être instituées et repérées sur les plans de zonage.

3. Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, les espaces verts à protéger sont repérés sur les plans de zonage et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

L'application du code de l'urbanisme permet également de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Le PLU (article L151-19 du code de l'urbanisme) permet également d'« Identifier et de localiser les éléments de paysage et de délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ». Dans le but de soutenir l'activité commerciale, il peut « Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

4. Le règlement comprend :

a) SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

b) SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

- Article 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.
Article 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau d'électricité et d'assainissement. .
Article 5 : Non réglementé.
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.
Article 9 : Emprise au sol des constructions.
Article 10 : Hauteur maximale des constructions.
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords.
Article 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement.
Article 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

c) SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Article 14 : Non réglementé
Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

RUBRIQUE VI - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, le conseil municipal de la commune de Ferfay par délibération a décidé d'instituer le Droit de Préemption Urbain sur les zones urbaines et à urbaniser délimitées au document d'urbanisme.

RUBRIQUE VII - CLOTURES

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, l'édification de clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière, dans les zones U, AU, A et N, doit être précédée d'une déclaration préalable.

RUBRIQUE VIII – AUTRES DISPOSITIONS

1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques". (décret 2002-89 du 16 janvier 2002).
2. Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public et des places de stationnement doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité aux voies publiques par les

personnes handicapées. (Décrets n° 99-756, n° 99-75 7, à l'arrêté du 31 Août 1999 et à la circulaire d'application n°2000-51 du 23 juin 2000).

Il s'agit notamment de réserver et d'aménager une place de stationnement accessible aux personnes handicapées par tranche ou fraction de cinquante places. Dans le cadre de projets globaux aboutissant à la réalisation d'au moins cinquante places de stationnement, le raisonnement s'effectue sur l'ensemble des projets. Une largeur du stationnement de 3,30 m est à respecter impérativement.

3. Il est rappelé que pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement.

RUBRIQUE IX – INFORMATIONS SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES

Pour l'ensemble des risques présentés ici, il revient au maître d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

1. Lié à l'exploitation minière, le territoire de Ferfay est concerné par la présence de 4 puits de mines, d'un terril (terril 16) de 2 bassins (1 et 2 lahure) identifiés dans les informations diverses.
2. Ferfay contient des terrains susceptibles d'être soumis à des affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.
3. Une partie du territoire communal est concernée par un risque de remontée de nappe. La nappe est sub-affleurante à certains endroits, ailleurs la sensibilité est faible.
4. La commune de Ferfay est concernée par un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement / retrait des sols argileux (aléa faible à nul).
5. Selon la réglementation parasismique de 2010, Ferfay est comprise dans la zone de sismicité 2, dite faible (arrêté du 22 octobre 2010). Ce classement impose des règles de construction reprises ci-dessous :

Zone de sismicité 2 (faible)	
Bâtiments neufs	1° les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux de catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement.
Bâtiments existants	1° Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments. 2° Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la surface de plancher initiale de plus de 30 % ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération $a_{gr} = 0,42 \text{ m/s}^2$.

6. La commune de Ferfay est concernée par un arrêté préfectoral relatif à la protection des captages d'eau. Il se situe à l'intersection de la rue Salvador Allende et de la rue du 19 mars 1962 (Arrêté préfectoral du 10 octobre 2003).
Il est identifié au plan de zonage, ainsi que le périmètre de protection rapproché.
7. La commune est concernée par le PPR de la Clarence prescrit le 1^{er} septembre.2014. Le précédent PPR prescrit en 2000, mais abrogé depuis, identifiait des axes de ruissellement.
Ce PPRi, dont les cartes d'aléas sont la seule référence technique) a néanmoins déterminé des zones d'inondation ruissellement.
Ces axes se situent au Sud du centre-bourg et engendrent ainsi :
 - Au niveau de l'entrée de ville, en venant d'Amettes et d'Ames, un risque fort en zone naturelle et urbanisée.
 - Au niveau du centre-bourg, rue d'Aumerval et rue des Soupirs, un risque modéré en zone urbanisée,
 - En entrée de ville en venant de Floringhem, un risque modéré en zone naturelle.

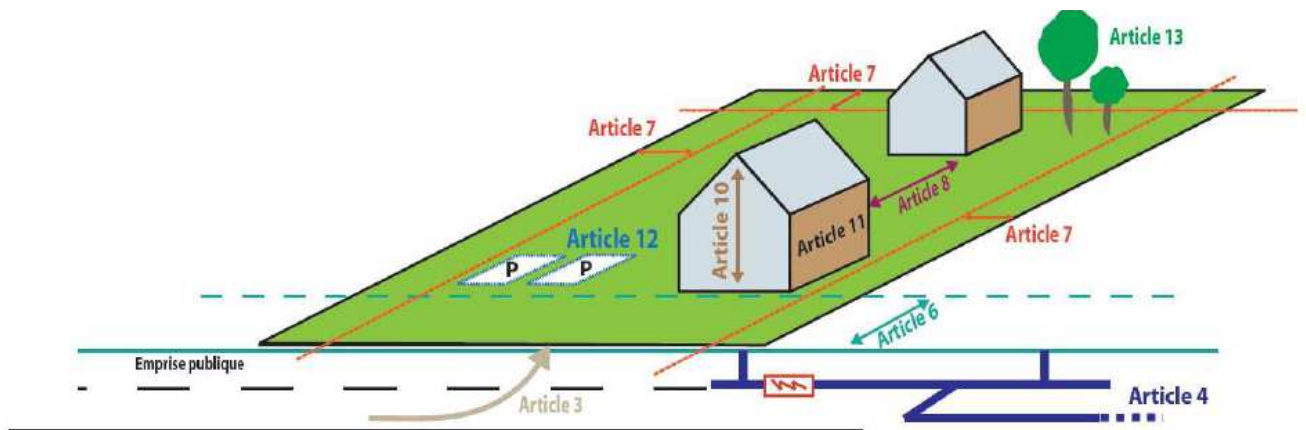
RUBRIQUE X - RECOMMANDATIONS

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Exemple de transcription schématique de différents articles règlementaires



- | | |
|--------------|---|
| Article 3 : | Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public. |
| Article 4 : | Desserte par les réseaux. |
| Article 6 : | Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques. |
| Article 7 : | Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. |
| Article 8 : | Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété. |
| Article 9 : | Emprise au sol des constructions. |
| Article 10 : | Hauteur maximale des constructions. |
| Article 11 : | Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords |
| Article 12 : | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement. |
| Article 13 : | Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations |

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA couvre le centre ancien du village, principalement occupé par de l'habitat, des commerces, des activités, des services et des équipements.

Elle comprend un secteur UA_i pouvant être soumis modérément ou fortement au risque d'inondation par ruissellement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les dépôts à l'air libre occupant un terrain de plus de 500 m²,
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- Le stationnement des caravanes, quelle que soit sa durée, en dehors des terrains aménagés,
- Les nouveaux bâtiments industriels ainsi que ceux à usage d'élevage.

Dans le secteur UA_i zone urbanisée/urbanisable à risque fort sont interdits :

Les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface créée au-dessus de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'extension et la transformation des 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 n'en résultent pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances,
- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant ou non des installations classées, à la condition que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de constructions ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
- L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.

- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Dans le secteur UAi zone urbanisée/urbanisable à risque fort sont autorisés la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol.
- Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur UAi zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol
- Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur UAi zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol
- Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES

Le raccordement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions dont l'entité foncière est desservie par le réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence du réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement à la parcelle respectant la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE UA 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.

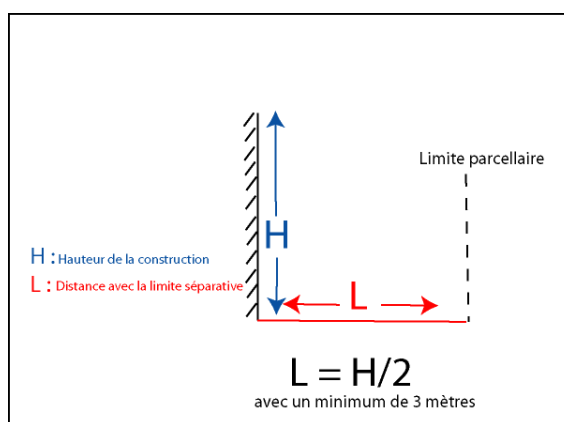
IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

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

- 2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
 - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
 - s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3m50 sur la limite séparative.
 - s'il s'agit de la construction ou de l'extension de bâtiments d'activités existants qui ne dépasse pas la hauteur du bâtiment existant.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment (L) doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain (H) doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

- Entre deux constructions 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 marge doit être au minimum de 4 m et 2 m pour les bâtiments de faible volume et de hauteur de faitage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils... Elle est portée à 6 m pour les dépôts et bâtiments de caractère artisanal.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 mètres au point le plus élevé.

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à partir de celle de l'une des deux constructions voisines.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

MATERIAUX

Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- Toutefois, les murs d'aspect béton apparent peuvent être autorisés, s'il sont réalisés avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Couvertures

Les constructions à usage d'habitation avec combles seront couvertes en tuile naturelle ou en ardoise.

Sont admis pour les garages et les annexes de l'habitat :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle, fibro teinté, etc...).
- la tuile mécanique et la tuile béton.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale

contemporaine.

Formes et volumes

a) Toitures pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Ouvertures

Sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées sur l'une ou sur les deux pentes, si elles ont une seule inclinaison, soit dans la partie la plus inclinée, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de chaque côté de la toiture.

Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Clôtures

a) Clôtures sur voies publiques

Les constructions dans cette zone sont le plus souvent en front à rue et en mitoyenneté de chaque côté. En cas de construction en retrait les règles sont les suivantes :

- sur la chaussée Brunehaut

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur de la clôture sera limitée de 1m80 à 3m tant à l'alignement que sur les marges de recul.

Elle sera constituée soit :

- par des grilles ou grillages de couleur sombre comportant un mur bahut de 0,50 m (partie pleine), doublée d'une haie vive,
- soit par un mur maçonné toute hauteur.

Le mur bahut ou mur maçonné sera en harmonie avec le bâtiment, d'aspect briques pleines, et/ou pierres naturelles ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse à l'exception du blanc pur.

Sont interdits les éléments préfabriqués d'aspect béton.

- sur les autres voies

La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 2m, y compris la haie vive, tant à l'alignement que sur les marges de recul.

Elle sera constituée :

- soit d'une haie vive,
- soit d'une grille ou grillage comportant ou non un mur bahut de 0,50 m (partie pleine). Le Mur bahut ou mur maçonné toute hauteur sera en harmonie avec le bâtiment, d'aspect briques pleines, et/ou pierres naturelles ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse à l'exception du blanc pur.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

Sont interdits les éléments préfabriqués d'aspect béton.

b) Clôtures de cour et de jardins à l'intérieur de la zone UA, en limite de la zone UB et 1AU

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Elles seront constituées de haies vives sur grillage, éventuellement avec un mur bahut d'une hauteur maximum de 0m80.

La hauteur des haies vives répondra aux exigences du Code Civil.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

Seront acceptées les murs de maçonnerie (aspect briques, ou plaques aspect béton) sur 1m80 de hauteur maximum dans les cinq premiers mètres à compter de la façade arrière de la construction principale.

Les clôtures seront de tonalité "autumnale" à l'exclusion du blanc pur.

c) Annexes

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, reproduira les caractéristiques du bâtiment principal (formes, volumes, matériaux et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

Les toitures de faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite séparative, dans les conditions de hauteur définies à l'article UA 7.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, Il est exigé la réalisation d'au moins 1 place de stationnement.

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un aménagement paysagé.

20% de la superficie des parcelles doivent être traités en espaces verts plantés et comprendront, au minimum, un arbre de haute tige par tranche de 200m² de terrain.

Les aménagements favoriseront l'infiltration des eaux pluviales par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UA 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

APPORT SOLAIRE :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation nord.

Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud.

PROTECTION CONTRE LES VENTS :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UA 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond aux extensions récentes du village principalement occupé par de l'habitat, des commerces, des activités, des services et des équipements.

Elle comporte des secteurs particuliers :

- Le secteur UBc correspondant à la Cité 3 (Cité Pierre Bachelet),
- Le secteur UBj, pouvant être soumis modérément au risque d'inondation par ruissellement.
- Le secteur UBpr, situé dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du point de captage d'eau potable.

Dans cette zone se trouvent les anciens puits de mines des H.B.N.P.C. référencés 1.3 et 1.4 Druon au plan des servitudes et identifiés au plan de zonage. Ces anciens puits de mines sont concernés par une zone non aedificandi (+ ou – 10 mètres).

Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'oeuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

Ces anciens puits génèrent des aléas miniers (émission gaz de mine, ouvrage de dépôts et mouvement de terrain). Des préconisations et interdictions en matière d'urbanisme s'appliquent donc dans ces zones d'aléas miniers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures.
- Les dépôts à l'air libre occupant un terrain de plus de 500 m²,
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning.
- Le stationnement des caravanes, quelle que soit sa durée, en dehors des terrains aménagés,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UB 1.2.
- Les nouveaux bâtiments industriels ainsi que ceux à usage d'élevage.

Dans le secteur UBpr (interdictions inscrites à l'arrêté préfectoral captage AEP du 10 octobre 2003) :

- Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité,
- L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur de plus de 2m),
- L'installation de dépôt, d'ouvrages de transports, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment les hydrocarbures,
- L'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels,
- L'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes,
- L'implantation de nouvelles installations classées domestiques ou industrielles,
- L'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autre que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,
- Le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étangs,

- la création de nouvelles voies de grande communication, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières,
- le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf utilisation de CIPAN (Cultures-Intermédiaires-Pièges-A-Nitrites).

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

Sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

- L'extension et la transformation des 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 n'en résultent pas pour le voisinage une aggravation des dangers et des nuisances,
- Les établissements à usage d'activités artisanales comportant ou non des installations classées, à la condition que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsiste plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité (telles qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirable de tels établissements dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits.
- Les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que des réseaux d'intérêt public.
- L'extension ou la transformation de bâtiments agricoles ou d'élevage et d'installation liées à l'activité agricole, sous réserve que ces constructions soient réalisées à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sur des terrains jouxtant ces sièges et à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des nuisances.
- les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de 5 unités, à moins qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Dans le secteur UBpr sont admis sous condition (autorisations inscrites à l'arrêté préfectoral captage AEP du 10 octobre 2003) :

- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage),
- la modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate,
- les pratiques culturales de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.
- les exhaussements et affouillements des sols répondant à la vocation du secteur à condition qu'ils ne compromettent pas la qualité des eaux souterraines.
- Pour les habitations et infrastructures existantes sont autorisées la rénovation, la reconstruction, les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) ; le changement d'activités devra rester compatible avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.
- Dans ce secteur, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application des bonnes pratiques agricoles.

Dans les zones concernées par des aléas miniers :

De manière commune, les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions sont autorisés (voir le détail ci-dessous), sans préjudice du respect des autres dispositions d'urbanisme et à condition de ne pas conduire à une augmentation de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ainsi sont admis les :

- Travaux de maintenance, (changement de fenêtres, réfection de toiture),
- Travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort,

- Travaux d'isolation ou de récupération d'énergie (exemple : panneaux solaires),
- Travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes handicapées,
- Travaux liés à la modification de l'aspect des bâtiments existants à condition que les travaux conduisent à ne pas fragiliser le bâtiment ou ne pas aggraver les dégats en cas d'effondrement,
- Travaux permettant la construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal,
- Travaux liés à l'aménagement des combles à condition de ne pas créer de logemenst supplémentaires.

En ajout, dans les zones concernées par un aléa fort et faible « mouvement de terrain – effondrement localisé » lié à un puits de mine, seules sont autorisés :

- Les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher / emprise au sol et les changements de destination sous réserve que ces travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constrcutives tenant compte de l'aléa.

Dans les zones concernées par un effondrement localisé faible lié à une galerie, sont autorisés :

- Les constructions nouvelles, sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa effondrement,
- Les extensions et changement de destination sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Les zones traitées pour l'aléa émission de gaz de mine n'instaure pas de réglementations particulières. Elles sont indiquées pour mémoire.

Dans le secteur UBi zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol,
- Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur UBi zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol,
- Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES

Le raccordement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions dont l'entité foncière est desservie par le réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence du réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement à la parcelle respectant la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique),
- soit, en cas de "dent creuse", à l'alignement de l'une des deux constructions voisines,
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

Dispositions spécifiques applicables au secteur UBc :

Les nouvelles constructions (hors extensions, dépendances et garages) devront s'implanter sur la même limite que les constructions d'origine minière les plus proches afin de préserver la morphologie spécifique des cités minières.

Les extensions, dépendances et garages devront être implantés soit à l'avant de la construction principale, soit sur le côté avec une marge de recul qui ne doit pas être inférieure à celle de la façade principale.

Tous travaux sur les maisons minières existantes doivent permettre de retrouver le caractère originel de la construction dans le respect des matériaux et dans son fonctionnement originel .

Les dispositifs d'énergies renouvelables devront correctement s'intégrer dans le paysage et ne pas altérer la composition d'ensemble du bâti ancien.

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.

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

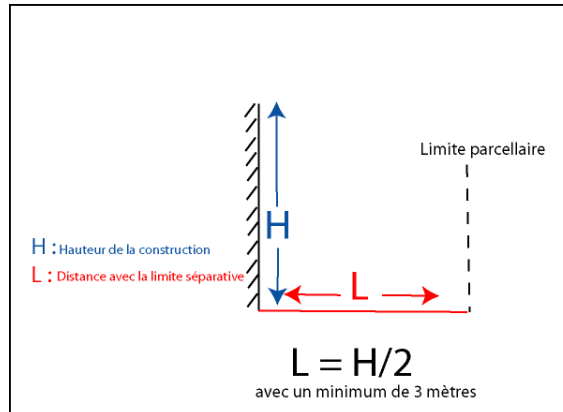
1) Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

- 2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :
- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
 - pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

- s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3m50 sur la limite séparative.
- s'il s'agit de la construction ou de l'extension de bâtiments d'activités existants pas la hauteur du bâtiment existant.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment (L) doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain (H) doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).



Les annexes, d'une superficie maximale de 15 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Entre deux constructions 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 marge doit être au minimum de 4 m et 2 m pour les bâtiments de faible volume et de hauteur de faitage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils... Elle est portée à 6 m pour les dépôts et bâtiments de caractère artisanal.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue de toute construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé.

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à partir de celle de l'une des deux constructions voisines.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dispositions spécifiques au secteur UBc :

Les nouvelles constructions (hors extensions, dépendances et garages) devront respecter la hauteur au faitage des constructions voisines d'origine minière, les plus proches, afin de préserver la morphologie spécifique des cités minières. En cas de travaux, les hauteurs originelles devront être respectées.

Les extensions, dépendances et garages ne pourront pas dépasser un niveau (rez de chaussée).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

MATERIAUX

Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

Toutefois, les murs d'aspect béton apparent peuvent être autorisés, s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Couvertures

Les constructions à usage d'habitation avec combles seront couvertes en tuile naturelle ou en ardoise.

Sont admis pour les garages et les annexes de l'habitat :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle, fibro teinté, etc...). - la tuile mécanique et la tuile béton.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Formes et volumes

a) Toitures pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de forme ou harmonie de couleur ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Ouvertures

Sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées sur l'une ou sur les deux pentes, si elles ont une seule inclinaison, soit dans la partie la plus inclinée, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de chaque côté de la toiture.

Excepté dans le secteur UBc, les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Clôtures

d) Clôtures sur voie publiques

En alignement et sur la marge de recul les clôtures doivent être constituées :

- soit de lisse basse en béton, soit de mur bahut avec grille ou grillage doublé ou non de haie vive,
- soit de haies vives seules.

la lisse basse en béton sera implantée à l'alignement et en limite jusqu'aux façades pour les maisons mitoyennes et à 0,50 m au-delà du droit des façades pour les maisons non mitoyennes.

- la hauteur maximale de la lisse sera de 0,50 m hors sol,
- la lisse sera peinte en blanc.

Le Mur bahut ou mur maçonné toute hauteur sera en harmonie avec le bâtiment, d'aspect briques pleines, et/ou pierres naturelles ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse à l'exception du blanc pur.

e) Sur les autres limites

Les clôtures seront constituées de grillage sur poteaux, en limite de propriété, doublées de haies vives à 0,50 m de la limite.

Le soubassement ou la plaque basse sera de hauteur maximale de 0,50 m hors sol.

La hauteur des haies ne pourra dépasser 2,00 m.

f) Annexes

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, reproduira les caractéristiques du bâtiment principal (formes, volumes, matériaux et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

Les toitures de faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite séparative, dans les conditions de hauteur définies à l'article UB 7.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation individuelle. Il est exigé la réalisation d'au moins deux places de stationnement.

En secteur UBc, il est exigé la réalisation d'au moins une place de stationnement.

Pour les constructions à caractère artisanal, d'entrepôts, de bureaux et de commerces, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation

Excepté en secteur UBc, 40% de la superficie des parcelles doivent être traitée en espaces verts plantés et comprendront, au minimum, un arbre de haute tige par tranche de 50m² de terrain.

La partie de terrain situé entre l'alignement et la construction (marge de reculement) sera traitée en espace gazonné et planté.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitations) les aires de stationnement devront, par le choix des plantations, s'intégrer parfaitement dans le site.

Les aménagements favoriseront l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations.

Dispositions particulières applicables aux secteurs UBc

L'abattage de tout arbre n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, de sécurité routière ou de réseaux.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

APPORT SOLAIRE :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation nord.

Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud.

PROTECTION CONTRE LES VENTS :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UH correspond à une zone urbaine à vocation de services et d'équipements publics.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sauf ceux visés à l'article UH2.

ARTICLE UH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés :

- les équipements publics et d'intérêt général.
- les bâtiments et installations liées aux services et équipements publics.
- les infrastructures publiques,
- les installations de caractère sportif, culturel, social ou de loisirs, ouvertes au public ainsi que les espaces verts publics.
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de direction, de surveillance ou de sécurité des installations.
- les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, notamment les bassins de retenue des eaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UH 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES

Le raccordement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions dont l'entité foncière est desservie par le réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence du réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement à la parcelle respectant la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE UH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait supérieur à 9 mètres par rapport à la limite de la voie.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment (L) doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain (H) doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres ($L = H/2$).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement, (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Entre deux constructions 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 marge doit être au minimum de 5 m.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les citernes de gaz liquéfié ou a 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.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

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

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation

Les aires de stationnement destinées aux véhicules légers doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain réservé à cet effet.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations (liste indicative en annexe).

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE UH 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

Les nouvelles constructions devront privilégier une implantation tirant parti d'une orientation bioclimatique :

APPORT SOLAIRE :

Il devra être recherché un maximum de vitrage au Sud.

PROTECTION CONTRE LES VENTS :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UH 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU correspond à une zone à urbaniser à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation à vocation dominante d'habitat.

Elle comprend un secteur 1AU_i pouvant être soumis au risque d'inondation par ruissellement modéré.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- Les dépôts à l'air libre,
- Les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- L'ouverture et l'extension de toutes carrières,
- L'aménagement de terrains de camping et caravanning,
- Le stationnement des caravanes, quelle que soit sa durée, en dehors des terrains aménagés,
- Les nouveaux bâtiments industriels ainsi que ceux à usage d'élevage.

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

- Les constructions à usage d'habitations sous forme d'opérations groupées, si elles s'intègrent dans une réflexion globale de la zone, en cohérence avec les objectifs fixés par la commune,
- Les constructions à usage de commerces et de services,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- Les affouillements et exhaussements de sols ne sont autorisés que s'ils sont nécessaires au traitement des risques inondations, conformément au Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur 1AU_i zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol
- Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur 1AU_i zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol
- Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la cote d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES

Le raccordement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions dont l'entité foncière est desservie par le réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence du réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement à la parcelle respectant la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement (limite d'emprise publique).
- Soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit à l'alignement (limite d'emprise publique) soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

ARTICLE 1AU 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.

IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

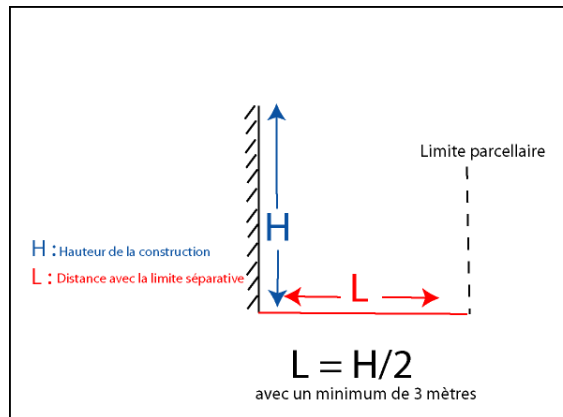
1) Dans une bande de 25 m à compter de l'alignement, les constructions peuvent être édifiées sur les limites séparatives.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- pour s'apivonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 3m50 sur la limite séparative.
- s'il s'agit de la construction ou de l'extension de bâtiments d'activités existants pas la hauteur du bâtiment existant.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment (L) doit être telle que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain (H) doit au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres ($L = H/2$).



Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif devront s'implanter soit en limite séparative, soit respecter un recul minimum de 1 mètre.

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

Entre deux constructions 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 marge doit être au minimum de 4 m et 2 m pour les bâtiments de faible volume et de hauteur de faitage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils...

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

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

HAUTEUR ABSOLUE

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé.

Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

MATERIAUX

Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscriit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

Toutefois, les murs d'aspect béton apparent peuvent être autorisés, s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Couvertures

Les constructions à usage d'habitation avec combles seront couvertes en tuile naturelle ou en ardoise.

Sont admis pour les garages et les annexes de l'habitat :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle, fibro teinté, etc...). - la tuile mécanique et la tuile béton.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Formes et volumes

a) Toitures pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de formes ou harmonie de couleurs ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitation et les collectifs, ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Ouvertures

Sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées sur l'une ou sur les deux pentes, si elles ont une seule inclinaison, soit dans la partie la plus inclinée, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de chaque côté de la toiture.

Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Clôtures sur voies publiques

En alignement et sur la marge de recul les clôtures doivent être constituées :

- soit de lisse basse en béton, soit de mur bahut avec grille ou grillage doublé ou non de haie vive,
- soit de haies vives seules.

la lisse basse en béton sera implantée à l'alignement et en limite jusqu'aux façades pour les maisons mitoyennes et à 0,50 m au-delà du droit des façades pour les maisons non mitoyennes.

- la hauteur maximale de la lisse sera de 0,50 m hors sol,
- la lisse sera peinte en blanc.

Le Mur bahut ou mur maçonné toute hauteur sera en harmonie avec le bâtiment, d'aspect briques pleines, et/ou pierres naturelles ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse à l'exception du blanc pur.

g) Sur les autres limites

Les clôtures seront constituées de grillage sur poteaux, en limite de propriété, doublées de haies vives à 0,50 m de la limite.

Le soubassement ou la plaque basse sera de hauteur maximale de 0,50 m hors sol.

La hauteur des haies ne pourra dépasser 2,00 m.

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation d'au moins 2 places de stationnement. Tout ou partie de ces places pourront être aménagées dans des aires de stationnement à l'extérieur des parcelles.

Si une partie des places est couverte sous forme de batterie de garages, chaque batterie ne doit, en aucun cas, regrouper plus de 5 places.

En sus, il sera prévu au moins une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 5 logements à l'usage des visiteurs.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Règles générales de plantation

40% de la superficie des parcelles doivent être traités en espaces verts plantés et comprendront, au minimum, un arbuste par tranche de 50m² de terrain.

La partie de terrain situé entre l'alignement et la construction (marge de reculement) sera traitée en espace gazonné et planté, à l'exclusion de toute culture potagère.

Dans les opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitations) les aires de stationnement devront, par la choix des plantations, s'intégrer parfaitement dans le site.

Des essences locales doivent être choisies pour les plantations.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE 1AU 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

APPORT SOLAIRE :

L'orientation sud est plus favorable qu'une orientation nord.
Il devra être recherché un maximum de vitrage au sud.

PROTECTION CONTRE LES VENTS :

Le choix de l'emplacement des murs et des plantations devra chercher à minimiser les effets des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

**ARTICLE 1AU 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, il doit être prévu la possibilité de raccordement (fourreau) à la fibre optique.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone agricole, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités souterraines afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple pour la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Dans cette zone se trouvent les anciens puits de mines des H.B.N.P.C. référencés 1 et 1-2 Lahure au plan des servitudes et identifiés au plan de zonage. Ces anciens puits de mines sont concernés par une zone non aedificandi (+ ou – 10 mètres).

Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'oeuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

Ces anciens puits génèrent des aléas miniers (émission gaz de mine, ouvrage de dépôts et mouvement de terrain). Des préconisations et interdictions en matière d'urbanisme s'appliquent donc dans ces zones d'aléas miniers

Elle comporte trois secteurs particuliers :

- Ap : zone destinée à l'activité agricole dans laquelle les constructions sont soumises à des prescriptions particulières en raison d'impact paysager.
- Aprp : correspondant au périmètre de protection rapprochée du point de captage d'eau potable. Ce périmètre intercepte simultanément la zone destinée à l'activité agricole dans laquelle les constructions sont soumises à des prescriptions particulières en raison d'impact paysager.
- Ai : zone pouvant être soumise au risque d'inondation par ruissellement fort et modéré.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits en secteur A , Ap et Aprp,

- Tous les modes d'occupation des sols qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.
- Les centrales solaires.

Dans le secteur Ai zone naturelle à risque fort sont interdits les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm.

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

- L'activité agricole

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- L'activité complémentaire

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaire aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteintes au caractère de la zone,

restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou on pour support l'exploitation (Art. L. 311-1 du Code Rural)

- Le logement de fonction

Les constructions à usage d'habitation nécessaire aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour assurer la surveillance de l'exploitation.

- Les services publics

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les abris et annexes

Si nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ai zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la création d'un nouveau bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol
- Ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Dans le secteur Ai zone urbanisée/urbanisable à risque modéré est autorisé la modification ou extension d'un bâtiment sous réserve de :

- Ne pas créer de cave / sous-sol
- Ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1.00m si la hauteur n'est pas précisée.
- Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de la mise en sécurité dans la limite de 20% maximum de l'unité foncière.

Pour les constructions à usage d'habitat

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- Le changement de destination, la réfection, l'amélioration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et de 15% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES

Le raccordement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions dont l'entité foncière est desservie par le réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence du réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement à la parcelle respectant la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduelles industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduelles au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 m par rapport à l'axe des RD 91, 91E et 341, et 10 m par rapport à l'axe des autres voies. En cas d'élargissement projeté, le retrait sera mesuré à partir de l'axe futur de la voie.

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

IMPLANTATION SUR LES LIMITES SEPARATIVES

Les constructions sur limite séparatives sont autorisées.

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement 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 (L) comptée horizontalement entre deux points ($L = H/2$), sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les dépôts et installations divers doivent être implantés à 10 m au moins des limites séparatives lorsque ces limites correspondent à des limites de zone, entre la zone A et les zones UA et UB

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

Entre deux constructions 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 marge doit être au minimum de 4 m et 2 m pour les bâtiments de faible volume et de hauteur de faîtage inférieure à 3 m tels que chenils, abris à outils....

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions à destination d'habitation est fixée à 15% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à vocation agricole mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 15 mètres au faîtage.

Dans le secteur Ap et Aprp, la hauteur maximum des constructions d'exploitation agricole ne peut excéder 12 mètres au point le plus élevé afin de ne pas limiter la visibilité depuis l'environnant.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

Toutefois, les murs d'aspect béton apparent peuvent être autorisés, s'ils sont réalisés avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Couvertures

Les constructions à usage d'habitation avec combles seront couvertes en tuile naturelle ou en ardoise.

Sont admis pour les garages et les annexes de l'habitat :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle, fibro teinté, etc...). - la tuile mécanique et la tuile béton.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Formes et volumes

a) Toitures pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de formes ou harmonie de couleurs ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ouvertures

Sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées sur l'une ou sur les deux pentes, si elles ont une seule inclinaison, soit dans la partie la plus inclinée, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de chaque côté de la toiture.

Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Clôtures

- Elles ne sont pas obligatoires ;
- Elles doivent être constituées de haies végétalisées, composées d'arbres et d'arbustes en mélange,
- Des essences locales doivent être choisies (liste indicative en annexe).

Annexes

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, reproduira les caractéristiques du bâtiment principal (formes, volumes, matériaux et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

Les toitures de faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite séparative, dans les conditions de hauteur définies à l'article A 7.

Constructions à destination d'activité

A l'exception des serres, les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis tels que maçonnerie de brique, bardage bois, bardage métallique ...

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

Dans le secteur Ap et Aprp :

En raison des perspectives paysagères vers la Vallée et le terroir à maintenir, l'architecture devra être adaptée en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (surélevés par rapport au terrain naturel), les remblais et les déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments paysagers classés, à conserver, à protéger figurant au plan, sont soumis aux dispositions de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un masque végétal constitué de haies ou d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ARTICLE A 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE A 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Néant.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond à une zone protégée au titre de l'occupation naturelle et de la qualité des paysages, elle recouvre notamment des espaces boisés.

Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence de cavités souterraines afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple pour la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.

Elle comprend trois secteurs :

- Npi, qui correspond au secteur concerné par le périmètre de protection immédiat du captage AEP,
- Npr, qui correspond au secteur concerné par le périmètre de protection rapproché du captage AEP
- NI, qui correspond aux dépendances de l'Ancien Château, secteur à vocation d'équipements.

Dans cette zone se trouvent les anciens puits de mines des H.B.N.P.C. référencés 1 et 1.2 Lahure au plan des servitudes et identifiés au plan de zonage.

Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte ou au maître d'oeuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

Ces anciens puits génèrent des aléas miniers (émission gaz de mine, ouvrage de dépôts et mouvement de terrain). Des préconisations et interdictions en matière d'urbanisme s'appliquent donc dans ces zones d'aléas miniers.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols sauf ceux visés à l'article N 2, y compris le stationnement de caravanes autorisées.

Dans le secteur Npi sont interdits (interdictions inscrites à l'arrêté préfectoral captage AEP du 10 octobre 2003) :

- Le stockage de produits,
- Les matériaux réputés inertes,
- L'épandage d'engrais, de produits chimiques ou phytosanitaires,

Dans le secteur Npr sont interdits (interdictions inscrites à l'arrêté préfectoral captage AEP du 10 octobre 2003):

- Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité,
- l'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur de plus de 2m),
- l'installation de dépôt, d'ouvrages de transports, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment les hydrocarbures,
- l'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels,
- l'infiltration des eaux usées, d'origine domestique ou industrielle,
- le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes,
- l'implantation de nouvelles installations classées domestiques ou industrielles,
- l'établissement de toutes nouvelles constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autre que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau,

- le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étangs,
- la création de nouvelles voies de grande communication, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières,
- le défrichement de parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf utilisation de CIPAN (Cultures-Intermédiaires-Pièges-A-Nitritates).

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

Dans le secteur N sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière ou piscicoles et aquacoles .
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatible avec l'exercice d'une activité pastorale, piscicole, aquacole ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et paysages.

Pour les constructions à usage d'habitat

Sont admis sous réserve des conditions ci-après :

- Le changement de destination, la réfection, l'amélioration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 25% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU et de 15% de l'emprise au sol initiale à la date d'approbation du PLU.

EN SUS EN SECTEUR N1 :

Est autorisée la construction de bâtiments dont l'usage courant est lié aux activités de loisirs, de services, et d'activités administratives dans les conditions suivantes :

1. La réalisation d'équipements et infrastructures nécessaires au fonctionnement du site, et les travaux et aménagements permettant une amélioration qualitative des activités, dans le respect de l'environnement.
2. La réfection, l'amélioration et l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale à la date d'approbation du PLU.

Dans le secteur Npr sont autorisées sous conditions (autorisations inscrites à l'arrêté préfectoral captage AEP du 10 octobre 2003) :

- le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale,
- l'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail (à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage),
- la modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate,
- les pratiques culturales de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines,
- pour les habitations et infrastructures existantes sont autorisées la rénovation, la reconstruction, les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse) ; le changement d'activités devra rester compatible avec l'enjeu de protection des eaux souterraines.
- dans ce secteur, l'épandage d'engrais et de fumiers sera limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. Cette limitation, qui tiendra compte des reliquats azotés, conduira à la mise en application des bonnes pratiques agricoles.

Dans les zones concernées par des aléas miniers :

De manière commune, les travaux relatifs à l'entretien et au maintien en l'état des constructions sont autorisés (voir le détail ci-dessous), sans préjudice du respect des autres dispositions d'urbanisme et à condition de ne pas conduire à une augmentation de plus de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Ainsi sont admis les :

- Travaux de maintenance, (changement de fenêtres, réfection de toiture),
- Travaux de réhabilitation légère visant à apporter des éléments de confort,
- Travaux d'isolation ou de récupération d'énergie (exemple : panneaux solaires),
- Travaux destinés à rendre accessible les constructions aux personnes handicapées,
- Travaux liés à la modification de l'aspect des bâtiments existants à condition que les travaux conduisent à ne pas fragiliser le bâtiment ou ne pas aggraver les dégâts en cas d'effondrement,
- Travaux permettant la construction d'annexes non habitables disjointes du bâtiment principal,
- Travaux liés à l'aménagement des combles à condition de ne pas créer de logements supplémentaires.

En ajout, dans les zones concernées par un aléa fort et faible « mouvement de terrain – effondrement localisé » liés à un puits de mine, seules sont autorisées :

- Les extensions de moins de 20 m² de surface de plancher / emprise au sol et les changements de destination sous réserve que ces travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâtiment existant et de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives tenant compte de l'aléa.

En ajout, dans les zones concernées par un aléa tassement, glissement de terrain superficiel ou profond faible lié « aux ouvrages de dépôts » sont autorisés :

- Les constructions nouvelles sous réserve de prise en compte du risque au travers de dispositions constructives en terme d'implantations, de dimensions et de types de bâtiment.
- Les extensions et changement de destination sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles et sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Les zones traitées pour l'aléa émission de gaz de mine n'instaure pas de réglementations particulières. Elles sont indiquées pour mémoire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

ACCES

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

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, établie par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin ne peut avoir moins de 3 mètres de large.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la sécurité routière.

VOIRIE

L'emprise des voies, publiques ou privées, à créer doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse, existantes ou à créer, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau potable.

EAUX PLUVIALES

Prescriptions générales

L'infiltration à la parcelle des eaux pluviales doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales : tout projet d'infiltration devra être précédé d'une vérification des capacités d'infiltration des sols par des essais de perméabilité.

En cas d'impossibilité, le rejet des eaux pluviales devra se conformer aux exigences de la réglementation en vigueur.

EAUX USEES

Le raccordement des eaux usées est obligatoire pour toutes constructions dont l'entité foncière est desservie par le réseau public de collecte des eaux usées.

En l'absence du réseau public de collecte des eaux usées, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement à la parcelle respectant la réglementation en vigueur.

EAUX RESIDUAIRES AUTRES QUE DOMESTIQUES

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public est réglementée et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

RESEAUX ELECTRIQUES ET TELECOMMUNICATIONS

Les branchements des réseaux électriques et de télécommunications doivent être enterrés dans le cadre de toute nouvelle opération d'aménagement, ainsi que lorsque les réseaux existants sont souterrains.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Néant.

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

L'implantation des constructions doit être d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

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

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

En zone NI, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, soit à la même distance de l'alignement que les constructions existantes.

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

En zone NI, entre deux constructions 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 marge doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

En zone NI, l'emprise au sol des constructions est fixée à 30 % maximum de la surface totale de l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les éléments de patrimoine bâti préservés en vertu de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme devront être conservés.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions liées à une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, favorisant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergie renouvelable est admis, sous réserve de l'intégration paysagère de la construction et de sa cohérence architecturale.

Façades

Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents, doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

Le blanc pur est proscrit. Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou des éléments architecturaux.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,

Toutefois, les murs d'aspect béton apparent peuvent être autorisés, s'il est réalisé avec coffrage appareillé et coulé avec soin en vue de rester brut.

Couvertures

Les constructions à usage d'habitation avec combles seront couvertes en tuile naturelle ou en ardoise.

Sont admis pour les garages et les annexes de l'habitat :

- les matériaux d'aspect similaire (shingle, fibro teinté, etc...). - la tuile mécanique et la tuile béton.
- le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleu ardoise dans le cas de recherche architecturale contemporaine.

Formes et volumes

a) Toitures pour les constructions à usage d'habitation.

Les toitures en pente, perceptibles de l'espace public, devront être traitées en harmonie avec les toitures environnantes (harmonie de formes ou harmonie de couleurs ou harmonie de matériaux).

Les toitures terrasses et les toitures jardins sont autorisées.

Ouvertures

Sur une hauteur maximale de 2,50 m mesurée à partir de l'égout, des lucarnes peuvent être aménagées sur l'une ou sur les deux pentes, si elles ont une seule inclinaison, soit dans la partie la plus inclinée, lorsqu'il est prévu deux inclinaisons de chaque côté de la toiture.

Les vérandas sont autorisées si elles sont édifiées le long d'une façade autre que celle donnant sur la voie publique.

Clôtures

- Elles ne sont pas obligatoires ;
- Elles doivent être constituées de haies végétalisées, composées d'arbres et d'arbustes en mélange,
- Des essences locales doivent être choisies (liste indicative en annexe).

- sur la chaussée Brunehaut

Elles ne sont pas obligatoires.

La hauteur de la clôture sera limitée de 1m80 à 3m tant à l'alignement que sur les marges de recul.

Elle sera constituée soit :

- par des grilles ou grillages de couleur sombre comportant un mur bahut de 0,50 m (partie pleine), doublée d'une haie vive,
- soit par un mur maçonné toute hauteur.

Le Mur bahut ou mur maçonné toute hauteur sera en harmonie avec le bâtiment, d'aspect briques pleines, et/ou pierres naturelles ou en maçonnerie enduite colorée dans la masse à l'exception du blanc pur.

Sont interdits les éléments préfabriqués d'aspect béton.

Annexes

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, reproduira les caractéristiques du bâtiment principal (formes, volumes, matériaux et coloris).

Sont notamment interdites les constructions d'annexes réalisées par des moyens de fortune.

Les toitures de faible pente et les terrasses peuvent être admises pour les annexes en limite séparative, dans les conditions de hauteur définies à l'article N 7.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisés en dehors des voies publiques, de manière à ne pas obstruer les circulations de tout type.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments paysagers classés, à conserver, à protéger figurant au plan, sont soumis aux dispositions des articles L151-19 du code de l'urbanisme.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un masque végétal constitué de haies ou d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALES DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES HNERGETIQUES
ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX
DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

TITRE VI - ANNEXES

CHAPITRE I – LISTE INDICATIVE DES PLANTATIONS

Liste des arbres

- *Acer campestre* L, Erable champêtre
- *Acer platanoides* L, Erable plane
- *Acer pseudo platanus* L, Erable sycomore
- *Alnus glutinosa* (L.), Gaertn. Aulne glutineux I
- *Betula pendula* Roth Bouleau verruqueux I
- *Betula pubescens* Ehrh, Bouleau pubescent
- *Carpinus betulus* L. Charme commun I
- *Castanea sativa* Mill. Châtaignier commun [Châtaignier]
- *Fagus sylvatica* L. Hêtre commun
- *Frangula alnus* Mill. Bourdaine commune
- *Ilex aquifolium* L. Houx commun [Houx]
- *Populus tremula* L. Peuplier tremble [Tremble]
- *Prunus avium* (L.) L. Prunier merisier (s.l.)
- *Prunus spinosa* L. Prunier épineux [Prunellier]
- *Quercus petraea* Lieblein Chêne sessile [Rouvre]
- *Quercus robur* L. Chêne pédonculé
- *Rhamnus cathartica* L. Nerprun purgatif
- *Salix alba* L. Saule blanc
- *Salix atrocinerea* Brot. Saule roux
- *Salix caprea* L. Saule marsault
- *Salix cinerea* L. Saule cendré
- *Salix triandra* L. Saule à trois étamines [Saule amandier]
- *Salix viminalis* L. Saule des vanniers [Osier blanc]
- *Sorbus aucuparia* L. Sorbier des oiseleurs
- *Tilia cordata* Mill. Tilleul à petites feuilles
- *Tilia platyphyllos* Scop. Tilleul à larges feuilles
- *Ulex europaeus* L. Ajonc d'Europe
- *Viburnum opulus* L. Viorne obier

Liste des arbustes

- *Cornus sanguinea* L. subsp. *sanguinea* a, Cornouiller sanguin I
- *Corylus avellana* L. Noisetier commun
- *Crataegus laevigata* (Poir.) DC. subsp. *laevigata* Aubépine à deux styles
- *Cytisus scoparius* (L.) Link Cytise à balais commun [Genêt à balais]
- *Euonymus europaeus* L. Fusain d'Europe
- *Ligustrum vulgare* L. Troène commun
- *Ribes nigrum* L. Groseillier noir [Cassissier]
- *Ribes rubrum* L. Groseillier rouge [Groseillier à grappes]
- *Ribes uva-crispa* L. Groseillier épineux [Groseillier à maquereaux]

