

Commune de

LOOS-EN-GOHELLE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme



Règlement écrit

Vu pour être annexé à la délibération du 23/03/2023
approuvant la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Loos-en-Gohelle,
pour le Maire empêché,
Geoffrey NATHON
1er Adjoint au Maire



Dossier 21026206

réalisé par



Auddicé Urbanisme
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
03 27 97 36 39

REÇU EN PREFECTURE

le 29/03/2023

Application agréée E-legalite.com

99_DE-062-216205286-20230323-029_230323-

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	5
II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL	5
III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	6
IV. ADAPTATIONS MINEURES	9
V. RAPPEL SET OBLIGATIONS	9
VI. DEFINITIONS	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)	13
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	13
VOCATION PRINCIPALE	13
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	13
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	23
VOCATION PRINCIPALE	23
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	23
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	24
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	34
VOCATION PRINCIPALE	34
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	34
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	35
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI	42
VOCATION PRINCIPALE	42
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	43
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	51
VOCATION PRINCIPALE	51
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	51
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	52
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	59
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH	59
VOCATION PRINCIPALE	59
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	59
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	60
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUO	68
VOCATION PRINCIPALE	68
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	68
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	69
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	71
VOCATION PRINCIPALE	71
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	71

SECTIONII - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL.....	82
VOCATION PRINCIPALE.....	82
SECTIONI - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	82
SECTIONII - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	83
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS.....	90
VOCATION PRINCIPALE.....	90
SECTIONI - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	90
SECTIONII - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUO	100
VOCATION PRINCIPALE.....	100
SECTIONI - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	100
SECTIONII - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	100
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	103
VOCATION PRINCIPALE.....	103
SECTIONI - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	103
SECTIONII - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	103
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A).....	106
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	106
VOCATION PRINCIPALE.....	106
SECTIONI - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	106
SECTIONII - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	107
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)	113
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	113
VOCATION PRINCIPALE.....	113
SECTIONI - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	113
SECTIONII - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	114
ANNEXE.....	120
LISTE DES ESSENCES LOCALES	120

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à tout le territoire de la commune de Loos en Gohelle.

II. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1) les servitudes d'utilité publique créées en l'application de législations particulières conformément à l'article L. 126-1 du Code de l'Urbanisme.
- 2) les articles : R. 111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme ci-après :

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-21

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

III. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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 - Les zones urbaines (zones U). Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone UC** : zone centrale de la commune affectée aux habitations, aux commerces et aux services ;
- **La zone UD** : zones de densité plus faible qui correspondent à la périphérie du centre ancien et aux quartiers excentrés ;
 - **Le secteur UDa** : secteur où l'assainissement autonome est obligatoire ;
 - **Le secteur UDb** : secteur des places Lorraine et Mirabeau ;
 - **Le secteur UDv** : secteur d'accueil des gens du voyage ;
 - **Le secteur Udm** : secteur mixte habitat et économique ;
- **la zone UE** : zone de développement économique correspondant au site du 11/19 ;
- **la zone UI** : zone d'activités commerciales, industrielles et artisanales ;
 - **Le secteur UIa** : secteur où l'assainissement autonome est obligatoire ;
 - **Le secteur UIh** : Secteur dans lequel sont autorisés les immeubles d'habitation ;
- **la zone UL** : Zone d'équipements publics ;

2 - Les zones à urbaniser (zone AU) : Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

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

- **La zone 1AUh** : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat ;
- **La zone 1AUo** : zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat du quartier ouest ;
- **La zone 1AUe** : zone d'urbanisation future à vocation économique ;
- **La zone 1AUI** : zone d'urbanisation future à vocation équipements ;
- **La zone 2AUe** : zone d'urbanisation à long terme à vocation économique (ouverture soumises à une modification du PLU) ;
- **La zone 2AUo** : zone d'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat du quartier ouest (ouverture soumises à une modification du PLU).

3 - Les zones agricoles(zone A): Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Cette zone comprend des terrains non équipés protégés du fait de leur valeur économique agricole.

- **la zone A : zone agricole ;**
 - **Le secteur Ap** : Secteur où les constructions sont fortement encadrées pour des raisons paysagères ;
 - **le secteur Am** : Secteur des cimetières (Communal et militaires).

4 - Les zones naturelles et forestières (zone N): Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels :

- **la zone N : zone naturelle et forestière ;**
 - **le secteur Nc** : Secteur d'exploitation de carrière ;
 - **le secteur NI** : Secteur naturel d'équipements publics ;
 - **le secteur Nm** : Secteur des cimetières (Communal et militaires).

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficients d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation de sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers. Cette zone est une zone qu'il convient de protéger en raison de la qualité du paysage et des éléments naturels qui la composent. Elle correspond aux espaces boisés.

5) Organisation des chapitres

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles.

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 admises à des conditions particulières.

SECTION 2 – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Desserte des terrains et accès aux voies ouvertes au public.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains. Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif.

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.

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

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

Article 15 : Performances énergétiques et environnementales

Article 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

6) Servitudes d'urbanisme

Le PLU comporte des servitudes d'urbanisme particulières :

- des emplacements réservés (cf. liste des emplacements réservés sur les plans de zonage),
- des Espaces Boisés Classés (cf. article 13 du règlement),
- des éléments du patrimoine paysager, culturel, historique ou écologique à protéger au titre de l'article L.123-1-5, 7° du code de l'urbanisme (cf. articles 2 et 11 du règlement).

IV. ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, introduit par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, les règles et servitudes définies par un PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

V. RAPPEL ET OBLIGATIONS

- Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre de la plate forme de l'A21 et de la ligne de chemin de fer Paris-Dunkerque, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la plate forme des RD947 et RD 943, de 100 ou de 30 mètres de la plate-forme de la RD165 selon les sections, telles qu'elles figurent au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément aux règlements en vigueur.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à la délibération du Conseil Municipal du 4 septembre 2007.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'obligation d'obtenir une autorisation.
- La commune de Loos en Gohelle peut être traversée par des sapes de guerres. En cas de construction, il revient au maître d'ouvrage de prendre les dispositions vis à vis de ces risques.
- Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au service régional de l'archéologie, Ferme Saint-Sauveur, avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq Cedex 01, soit par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture.
Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal.

- Affaissements miniers :

La commune peut contenir des terrains susceptibles d'être soumis à la répercussion d'affaissements miniers pouvant entraîner des dégâts aux constructions qui y seraient édifiées sans que soient prises des mesures préventives.

Les constructeurs ont intérêt à se rapprocher du Service des Mines, 941, rue Charles Bourseul - 59508 DOUAI, avant l'établissement des projets.

- Monument historique :

La commune est partiellement comprise dans les périmètres de 500 mètres de protection des monuments historiques. Toute démolition y est soumise à permis de démolir.

VI. DEFINITIONS

- **ALIGNEMENT** : Dans le présent règlement, l'alignement correspond à la limite du domaine public au droit des parcelles privées.
- **BÂTIMENTS ANNEXES** : Sont considérées comme bâtiments annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les constructions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, réalisées sur le même terrain mais implantées à l'écart de cette dernière. Ex. : remises, abris de jardin, garages, celliers ...
- **CATÉGORIES DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS** : (art. R.123-9 du code de l'urbanisme) Habitation ; Hébergement hôtelier ; Bureaux ; Commerce ; Artisanat ; Industrie ; Exploitation agricole ou forestière ; Fonction d'entrepôt et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL** : Le coefficient d'occupation du sol (COS) qui détermine la densité de construction admise, est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher ou le nombre de mètres cubes, susceptibles d'être construits par mètre carré de sol (...) Cf. art. R.123-10 du Code de l'urbanisme.
- **EMPRISE AU SOL** : L'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale des bâtiments, au sol, à l'exclusion des débords, modénatures ou éléments de saillie (type balcons, terrasses, débords de toiture, ...) ; Le Coefficient d'Emprise au Sol (C.E.S) autorisé, peut être exprimé suivant les zones et le type de construction, soit en pourcentage de la superficie du terrain concerné, soit en m².
- **EMPRISES PUBLIQUES** : Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. Les dispositions de l'article 6 du règlement de zone, déterminent l'ordonnancement des constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.
- **EXTENSION** : Est dénommée «extension» l'agrandissement de la construction principale ou une construction réalisée sur le même terrain que la construction principale, mais accolée à celle-ci.

- **FAÇADE DE CONSTRUCTION** : Côté ou élévation (face verticale) d'un bâtiment, vu de l'extérieur.
- **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS** : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au sommet de la façade (les façades des attiques ne sont pas comprises dans le calcul de la hauteur). Le sommet de la façade correspond au point d'intersection entre la face verticale du bâtiment et un plan à 45° partant de ce point. Ce volume ainsi défini au-dessus du sommet de façade, peut comprendre aussi bien des combles aménagés que des attiques, ainsi que des toitures terrasses. Peuvent excéder cette hauteur et ce volume ainsi définis précédemment, les pignons, les cheminées, les cages d'escaliers ou d'ascenseurs, les lucarnes ainsi que toutes autres saillies traditionnelles et éléments architecturaux.
- **Cas particulier des constructions dans la pente** : Suivant la pente naturelle du terrain, un immeuble pourra présenter deux hauteurs différentes. Le dépassement de hauteur est autorisé, dans l'emprise de la construction, pour la façade qui s'implante au plus bas du terrain, dans la limite d'un étage droit.
- **LIMITES SÉPARATIVES** :
 - Limites latérales : Limites qui séparent deux propriétés et qui ont un contact en un point avec la limite riveraine d'une voie ou d'une emprise publique.
 - Limites de fonds de parcelles : Pour les terrains de forme quadrilatère, est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès des véhicules à la parcelle. Dans les autres cas, le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet accès véhicule, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. Une limite pour laquelle doivent être appliquées en premier lieu les prescriptions de l'article 6 des règlements de zones ne peut se voir attribuer le caractère de fond de parcelle.
- **PIECE DE VIE** : Les pièces de vie s'entendent des chambres, du séjour, du salon, de la cuisine, de la salle à manger et de toute autre pièce principale dès lors qu'elles sont affectées effectivement à l'usage d'habitation, que cet usage présente un caractère habituel et que leur surface est égale ou supérieure à 9 m²
- **RETRAIT** : La notion de retrait des façades de construction par rapport aux voies et emprises publiques ou aux limites séparatives (articles 6 et 7 des règlement de zone) s'applique au nu de la façade concernée, c'est-à-dire hors éléments de construction en saillie de la façade tels que les saillies traditionnelles, seuils, socles, soubassements, corniches, oriels, marquises, pare-soleils, balcons, éléments architecturaux (encadrements, pilastres, nervures, ...), auvents, portiques, avancées de toiture, bandeaux, appuis de fenêtre ... ne créant pas de surface de plancher et dont le dépassement de la façade respecte les dispositions du code de la voirie routière (circulation piéton, voitures, ...).

➤ **UNITÉ FONCIÈRE OU TERRAIN** : Est considéré comme unité foncière ou terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire. Sont prises en compte, pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un espace boisé classé.

➤ **ESPACE COMMUN** : un espace commun est un lieu de vie mutualisé entre les habitants d'une même opération de construction, d'un même quartier. Ils peuvent être bâtis ou non bâtis :

Espaces communs envisageables à l'intérieur des espaces bâtis :

- Salle commune
- Chambre d'hôte
- Buanderie (local pour les machines à laver le linge)
- Atelier de bricolage
- Pièce thématique (laboratoire photo, peinture, sculpture, etc.)
- Places de stationnement mutualisées pour l'auto partage

Espaces communs envisageables dans les espaces non bâtis :

- Jardin
- Potager
- Séchoir à linge
- Aire de jeux
- Zones intégrant du mobilier collectif (table et chaises, barbecue, caisse de rangement des jouets,...)
- Places de stationnement mutualisées pour l'auto partage

➤ **SURFACE DE PLANCHER** : La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. La « surface de plancher » et la surface taxable adoptée en loi de finances rectificative pour 2010 pour arrêter la base d'imposition de la taxe d'aménagement partagent la même définition de base. L'absence d'intégration des murs extérieurs contribue à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments. Le recours à des techniques d'isolation faisant appel à des murs épais ou à des doubles parois ne se traduira plus par une perte en terme de droits à construire.

- VOIE : La voie qui sert de référence pour les règles d'implantation des constructions (article 6 des règlements de zone), est une emprise qui doit desservir plusieurs propriétés et en ce sens permettra la circulation générale des personnes et des véhicules (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, voies en impasse même privées). La voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation. Les espaces verts d'accompagnement, les espaces plantés ou paysagers, les trottoirs plantés,... associés à la voirie, sont considérés comme de la voirie à part entière ; la règle de l'article 6 de chaque zone leurs est applicable.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond au centre de la commune.

Il s'agit d'une zone urbaine comprenant essentiellement de l'habitat, des commerces et des services. Les constructions sont implantées de façon dense, essentiellement en ordre continu et généralement à l'alignement.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

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

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

L'aménagement de terrains de camping caravanning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les garages collectifs de caravanes. L'ouverture
et l'extension de toute carrière.

Les constructions à usage agricole sauf dans le cas cité à l'article 2.

Les constructions à usage de commerces de plus de 1000 m² de Surface de plancher.

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 5 unités en front à rue.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite, n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, s'ils ne présentent pas de nuisances, s'il n'y a pas de risque identifié sur le terrain, et si le projet ne crée pas de surfaces de plancher supplémentaires.

Les constructions à usage agricole, dans le cas d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants déjà, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, la mairie peut imposer une superficie minimale d'espaces communs bâtis ou non bâtis à réaliser (potagers, ateliers de bricolage, salles communes, stationnement d'autopartage...). Dans ce cas, le projet sera élaboré en concertation étroite avec les services municipaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique:

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduelles non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer ou à la marge de recul qui s'y substitue (plan d'alignement approuvé) ;
- soit avec le même retrait que l'une des deux constructions voisines.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'emplacement des bâtiments existants ;
- En cas de construction d'annexe ou d'extension inférieure ou égale à 20 m² de constructions existantes ; dans ce cas le recul appliqué à l'extension sera au moins équivalent à celui de la construction principale ;

- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'y a pas de risques identifiés sur le terrain ; dans ce cas le recul appliqué sera celui de la construction existante avant le sinistre ;
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite d'emprise d'une voie publique ou privée ou avec un recul.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m².

2. La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de
 - l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique)
 - l'alignement d'une voie privée en cas de lotissements ou d'opérations groupées
 - la marge de recul lorsqu'elle est imposée ou choisie par le porteur de projet en application de l'article 6
- à l'extérieur de cette bande :
 - soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative;
 - soit lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;

- soit lorsqu'il s'agit d'une extension de l'habitation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une extension à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.

3. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 1 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 2 + combles).

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faîtage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faîtage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Pour les façades des immeubles donnant sur une voie publique ou privée, cette hauteur ne pourra être inférieure à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions particulières

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,80 mètre dont pour la partie pleine entre 0,8 et 1m, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

1. Pour les véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement et une place visiteurs par groupe de 5 logements dans le cas de permis groupés ou de constructions créant au moins 5 logements.

Pour les constructions à usage de commerce : il doit être aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de surface de vente après extension et moins de 100 m² pour les locaux destinés à accueillir des professions libérales.

Pour les constructions à usage de services ou de bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

Pour les établissements accueillant du public, à l'exception des équipements sportifs, il est exigé une surface de stationnement correspondant à un nombre de voitures égal à 25 % du nombre de personnes à accueillir.

2. Pour les cycles :

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Dispositions particulières:

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher créées;

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

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

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, au moins 15% de la surface de l'opération sera destiné à des espaces verts plantés. La surface des toitures végétalisées du projet peuvent être déduites de la surface des espaces verts à réaliser.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE UC 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UC 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

Pour toute opération d'au moins 20 lots (ou d'au moins 20 logements) la création de bornes d'apport volontaire des déchets est obligatoire pour les principaux flux de déchets : emballages ménagers recyclables, verre et ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE UC 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux extensions du centre de la commune.

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité et d'habitat pavillonnaire correspondant essentiellement aux cités minières et aux lotissements nouveaux.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

La zone est divisée en 4 secteurs :

- Le secteur UDa : secteur où l'assainissement autonome est obligatoire ;
- Le secteur UDb : secteur des places Lorraine et Mirabeau ;
- Le secteur UDv : secteur d'accueil des gens du voyage ;
- Le secteur UDM : secteur mixte habitat et économique.

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

ARTICLE UD 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

Les garages collectifs de caravanes. L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les constructions à usage agricole sauf dans le cas cité à l'article 2.

Les constructions à usage de commerces de plus de 2000 m² de Surface de plancher.

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

L'extension et la transformation des établissements à usage d'activités existants s'ils ne satisfont pas à la réglementation en vigueur les concernant, et s'il en résultait pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

Les groupes de garages individuels, s'ils comportent plus de 5 unités en front à rue.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Un accès aux puits est maintenu.

Sauf dans le secteur UDv :

L'aménagement de terrains de camping caravaning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

ARTICLE UD 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite, n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, s'ils ne présentent pas de nuisances, s'il n'y a pas de risque identifié sur le terrain, et si le projet ne crée pas de surfaces de plancher supplémentaires.

Les constructions à usage agricole, dans le cas d'extensions et d'aménagements des bâtiments existants déjà, satisfaisant à la réglementation en vigueur les concernant, et n'entraînant pas pour le voisinage une aggravation des nuisances et dangers.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, la mairie peut imposer une superficie minimale d'espaces communs bâtis ou non bâtis à réaliser (potagers, ateliers de bricolage, salles communes, stationnement d'autopartage...). Dans ce cas, le projet sera élaboré en concertation étroite avec les services municipaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements

seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

Dans le secteur Uda :

L'assainissement individuel est obligatoire ; toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Toutefois l'assainissement par micro station est autorisé.

Eaux résiduelles non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

La façade avant des constructions principales doit être implantée dans une bande de 10 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer. . Une orientation bioclimatique de la construction sera recherchée.

En bordure de l'autoroute A 21, les constructions à usage d'habitation doivent être implantées avec un retrait d'au moins 50 m. par rapport à l'axe de la voie. Pour les autres types de construction, ce retrait est fixé à 35 m de l'axe.

En bordure des bretelles d'accès, les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 30 m. par rapport à l'axe. Ce retrait peut être ramené à 25 m. dans le cas d'opérations groupées.

Dans le cas de « dent creuse », il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'emplacement des bâtiments existants ;
- En cas de construction d'annexe ou d'extension inférieure ou égale à 20 m² de constructions existantes ; dans ce cas le recul appliqué à l'extension sera au moins équivalent à celui de la construction principale ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'y a pas de risques identifiés sur le terrain ; dans ce cas le recul appliqué sera celui de la construction existante avant le sinistre ;
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite d'emprise d'une voie publique ou privée ou avec un recul.

Dans le secteur UDb :

Toute construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privée, existantes ou à créer au moins égal à celui représenté sur le plan de zonage.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- de reconstruction de bâtiments au même emplacement ; dans ce cas le recul appliqué sera au moins équivalent à celui de la construction principale initiale.
- d'aménagements d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort ;
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite d'emprise d'une voie publique ou privée ou avec un recul.

Dans toute la zone :

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesuré depuis la façade sont autorisés.

2. La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de
 - l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique)
 - l'alignement d'une voie privée en cas de lotissements ou d'opérations groupées
 - la marge de recul lorsqu'elle est imposée ou choisie par le porteur de projet en application de l'article 6
- à l'extérieur de cette bande :
 - soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - soit lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
 - soit lorsqu'il s'agit d'une extension de l'habitation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.
 - Soit lorsqu'il s'agit d'une extension à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.

Dans le secteur UDb :

Toute construction doit être implantée avec un recul par rapport aux limites séparatives au moins égal à celui représenté sur le plan de zonage.

L'implantation par rapport aux limites séparatives est libre en cas :

- de reconstruction de bâtiments au même emplacement ;
- d'aménagements d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort ;
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Dans toute la zone :

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 1 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés présentent une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 2 + combles).

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Dans le secteur UDM, l'aménagement ou la construction d'un niveau supplémentaire est autorisé si le projet prévoit un local commercial, un local artisanal ou des bureaux.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dans le secteur UDb, la qualité des ensembles urbains d'origine minière des places Mirabeau et Lorraine doit être préservée.

Dispositions particulières

Toiture :

Dans le secteur UDb : La couverture en toiture doit être de forme, d'aspect et de couleur identique au matériau des habitations environnantes.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation:

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,20 mètre dont 0,2 mètre pour la partie pleine, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

Éléments de patrimoine :

- Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doivent être conçus en prenant en compte les caractéristiques architecturales et paysagère conférents aux places Lorraine et Mirabeau leur qualité et leur valeur patrimoniale et doivent veiller à maintenir l'homogénéité de ces cités.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:

1. Pour les véhicules motorisés :

Pour les constructions à usage d'habitation il est exigé 1 place de stationnement par logement et une place visiteurs par groupe de 5 logements dans le cas de permis groupés ou de constructions créant au moins 5 logements.

Pour les constructions à usage de commerce : il doit être aménagé une surface affectée au stationnement au moins égale à 50 % de la surface de vente. Cette obligation est supprimée pour les commerces totalisant moins de 100 m² de surface de vente après extension et moins de 100 m² pour les locaux destinés à accueillir des professions libérales.

Pour les constructions à usage de services ou de bureaux : il doit être aménagé au moins une place de stationnement par 100 m² de surface de plancher.

Pour les établissements accueillant du public, à l'exception des équipements sportifs, il est exigé une surface de stationnement correspondant à un nombre de voitures égal à 25 % du nombre de personnes à accueillir.

2. Pour les cycles :

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Dispositions particulières:

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher créées;

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

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

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, au moins 15% de la surface de l'opération sera destiné à des espaces verts plantés. La surface des toitures végétalisées du projet peuvent être déduites de la surface des espaces verts à réaliser.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE UD 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UD 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

Pour toute opération d'au moins 20 lots (ou d'au moins 20 logements) la création de bornes d'apport volontaire des déchets est obligatoire pour les principaux flux de déchets : emballages ménagers recyclables, verre et ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE UD 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond au site de développement économique du 11/19

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités économiques, de commerces, de services et de bureaux pour des établissements engagés dans le développement durable.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

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

ARTICLE UE 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravanning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Cette distance est portée à 15 mètres pour le puits n°19. Un accès aux puits est maintenu.

ARTICLE UE 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Toutes les constructions nécessaires à des activités économiques, de commerces, de services et de bureau d'établissements engagés dans le développement durable.

La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite, n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, s'ils ne présentent pas de nuisances, s'il n'y a pas de risque identifié sur le terrain, et si le projet ne crée pas de surfaces de plancher supplémentaires.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, le gardiennage ou l'entretien des établissements et services généraux.

Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduelles non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public

d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 35 m de l'axe de l'A21. Cette distance est portée à 50m pour les constructions à usage d'habitation.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesurés depuis la façade sont autorisés.

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

En bordure de zone, aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives. Un recul d'au moins 5 m sera observé.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Néant.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions particulières

Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux.

Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis. Le grillage sera de couleur vert et sur un support métallique de même couleur.

Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

1. Pour les véhicules motorisés :

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

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

2. Pour les cycles :

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE UE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UE 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

ARTICLE UE 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux secteurs voués au développement économique.

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités économiques, de commerces, de services et de bureaux.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

Elle comprend 2 secteurs :

- Le secteur UIa : secteur où l'assainissement autonome est obligatoire
- Le secteur UIh : secteur dans lequel sont autorisés les immeubles d'habitation.

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

ARTICLE UI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravanning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Un accès aux puits est maintenu.

ARTICLE UI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sauf dans le secteur UIh :

La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite, n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, s'ils ne présentent pas de nuisances, s'il n'y a pas de risque identifié sur le terrain, et si le projet ne crée pas de surfaces de plancher supplémentaires.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, le gardiennage ou l'entretien des établissements et services généraux.

Les affouillements et les exhaussements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).

Les aires de stationnement et de services pour camping-cars dans le cadre d'un aménagement dédié.

Dans le secteur UIh :

Les constructions à usage d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage. des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique:

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

Dans le secteur UIa :

L'assainissement individuel est obligatoire ; toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

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

35 m de l'axe de l'A21. Cette distance est portée à 50m pour les constructions à usage d'habitation,

25 m. de l'axe de la RD 947

25 m. de l'axe de la RD 165. Cette distance est ramenée à 5 mètres pour les immeubles à usage d'habitation

15 m. de l'axe de la RD 943.

10 m. de l'axe des autres voies

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UI 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sauf dans le secteur UIh :

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesurés depuis la façade sont autorisés.

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

En bordure de zone, aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives. Un recul d'au moins 5 m sera observé.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Dans le secteur UIh :

1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m².

2. La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de
 - l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique)
 - l'alignement d'une voie privée en cas de lotissements ou d'opérations groupées
 - la marge de recul lorsqu'elle est imposée ou choisie par le porteur de projet en application de l'article 6
- à l'extérieur de cette bande :

- soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- soit lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
- soit lorsqu'il s'agit d'une extension de l'habitation inférieure ou égale à 20% de la surface de plancher dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.
- Soit lorsqu'il s'agit d'une extension à usage commercial, artisanal, de bureau ou d'entrepôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.

3. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE UI 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 2 + combles).

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

ARTICLE UI 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions particulières

Sauf dans le secteur UIh :

Les bâtiments annexes et extensions :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux.

Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis.

Le grillage sera de couleur vert et sur un support métallique de même couleur.

Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

Dans le secteur UIh :

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,20 mètre dont 0,2 m pour la partie pleine, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Dans toute la zone:

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE UI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés des places destinées au stationnement des cycles sont à aménager :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE UI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE UI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article
abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant.

ARTICLE UI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux secteurs voués à l'accueil d'équipements publics.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

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

ARTICLE UL 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage agricole.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

Les constructions à usage industriel. Les constructions à usage d'entrepôt.

Les constructions à usage de commerce. Les constructions à usage d'artisanat.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier. Les constructions à usage de bureaux.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravanning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Un accès aux puits est maintenu.

ARTICLE UL 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Toute construction et occupation du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE UL 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduelles non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer ou à la marge de recul qui s'y substitue (plan d'alignement approuvé) ;
- soit avec le même retrait que l'une des deux constructions voisines.
- soit à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

ARTICLE UL 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Néant

ARTICLE UL 11: ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

ARTICLE UL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les établissements accueillant du public, à l'exception des équipements sportifs, il est exigé une surface de stationnement correspondant à un nombre de voitures égal à 25 % du nombre de personnes à accueillir.

Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher créées;

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

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

- aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE UL 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article
abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE UL 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

ARTICLE UL 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux futures extensions à vocation principale d'habitat.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

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

ARTICLE 1AUh 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

Les constructions à usage industriel. Les constructions à usage d'entrepôt.

Les garages collectifs de caravanes.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à usage de commerces de plus de 1000 m² de Surface de plancher.

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravanning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

ARTICLE 1AUh 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, la mairie peut imposer une superficie minimale d'espaces communs bâtis ou non bâtis à réaliser (potagers, ateliers de bricolage, salles communes, stationnement d'autopartage...). Dans ce cas, le projet sera élaboré en concertation étroite avec les services municipaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

Aucune voirie automobile susceptible d'être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 8 mètres ni une chaussée de largeur inférieure à 5 mètres.

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

L'étude des voiries internes aux zones devra prendre en compte la création de cheminements piétonniers et/ou cyclables en site propre, sauf si le parti d'aménagement ne le justifie pas.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AUh 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les réseaux doivent être souterrains.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AUh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUh 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

La façade avant des constructions principales doit être implantée dans une bande de 10 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer. Une orientation bioclimatique de la construction sera recherchée.

Dans le cas de « dent creuse », il peut être imposé de respecter l'alignement de l'une des constructions voisines.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer :

- Lorsqu'il s'agit de travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants ; dans ce cas, les travaux peuvent être réalisés à l'emplacement des bâtiments existants ;
- En cas de construction d'annexe ou d'extension inférieure ou égale à 20 m² de constructions existantes ; dans ce cas le recul appliqué à l'extension sera au moins équivalent à celui de la construction principale ;
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre s'il n'y a pas de risques identifiés sur le terrain ; dans ce cas le recul appliqué sera celui de la construction existante avant le sinistre ;
- En cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite d'emprise d'une voie publique ou privée ou avec un recul.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

1. Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas.

2. La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres comptée à partir de
 - l'alignement d'une voie publique (limite d'emprise publique)
 - l'alignement d'une voie privée en cas de lotissements ou d'opérations groupées
 - la marge de recul lorsqu'elle est imposée ou choisie par le porteur de projet en application de l'article 6
- à l'extérieur de cette bande :
 - soit lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur, en épaisseur et en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
 - soit lorsque les constructions sont édifiées simultanément et sensiblement équivalentes en volume ;
 - soit lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes à l'habitation ou à usage commercial, artisanal ou de dépôt, dont la hauteur au droit des limites séparatives ne dépasse pas 3 mètres et 6 mètres au faîtage par rapport au sol naturel initial.

3. Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE 1AUh 9 : EMPRISE AU SOL. Néant.

ARTICLE 1AUh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 2 + combles).

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

Pour les façades des immeubles donnant sur une voie publique ou privée, cette hauteur ne pourra être inférieure à 6 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AUh 11: ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions particulières

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,60 mètre dont 0,2 mètre pour la partie pleine entre, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE 1AUh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

1. Pour les véhicules motorisés :

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

2. Pour les cycles :

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

ARTICLE 1AUh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, au moins 15% de la surface de l'opération sera destiné à des espaces verts plantés. La surface des toitures végétalisées du projet peuvent être déduites de la surface des espaces verts à réaliser.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE 1AUh 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUh 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

Pour toute opération d'au moins 20 lots (ou d'au moins 20 logements) la création de bornes d'apport volontaire des déchets est obligatoire pour les principaux flux de déchets : emballages ménagers recyclables, verre et ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE 1AUh 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux futures extensions du quartier ouest à vocation principale d'habitat.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

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

ARTICLE 1AUo 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les garages collectifs de caravanes.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Les établissements à usage d'activités entraînant pour le voisinage des inconvénients ou gênes ou des nuisances.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravaning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Un accès aux puits est maintenu.

ARTICLE 1AUo 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans le cas d'opérations de constructions de logements groupés, la mairie peut imposer une superficie minimale d'espaces communs bâtis ou non bâtis à réaliser (potagers, ateliers de bricolage, salles communes, stationnement d'autopartage...). Dans ce cas, le projet sera élaboré en concertation étroite avec les services municipaux.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUo 3 : ACCES ET VOIRIE.

Néant

ARTICLE 1AUo 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les réseaux doivent être souterrains.

ARTICLE 1AUo 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUo 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

La façade avant des constructions doit être implantée dans une bande de 50 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesuré depuis la façade sont autorisés.

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

Néant.

ARTICLE 1AUo 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE 1AUo 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux droits sur rez-de-chaussée (R + 3). Dans le cas d'aménagements de commerces, services ou bureaux, les combles deviennent aménageables sur une partie de l'immeuble.

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur peut être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

ARTICLE 1AUo 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Néant.

ARTICLE 1AUo 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Néant.

ARTICLE 1AUo 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Néant

ARTICLE 1AUo 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUo 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des performances énergétiques fortes seront recherchées sur l'ensemble du quartier : au minimum BBC, le passif sera recherché ou des normes plus performantes.

Pour toute opération d'au moins 20 lots (ou d'au moins 20 logements) la création de bornes d'apport volontaire des déchets est obligatoire pour les principaux flux de déchets : emballages ménagers recyclables, verre et ordures ménagères résiduelles.

ARTICLE 1AUo 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux futures extensions à vocation principale de développement économique.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

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

ARTICLE 1AUe 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

Les constructions à usage d'habitation.

Les garages collectifs de caravanes.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à usage de commerces de plus de 1000 m² de Surface de plancher.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravanning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Un accès aux puits est maintenu.

ARTICLE 1AUe 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux.

Les aires de stationnement et de services pour camping-cars dans le cadre d'un aménagement dédié.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

La création de voies publique ou privées communes ouvertes à la circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 10 m et la largeur des chaussées au minimum de 6 m et au maximum de 7 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX. Les

réseaux doivent être souterrains.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

La gestion des eaux pluviales de la zone de Quadraparc sera mutualisée avec celle de la ZAC du Quartier ouest.

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (ycompris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

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

- 35 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 21, cette distance est portée à 50 mètres dans le cas d'un immeuble à usage d'habitation ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 947 ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RN 43.

Pour les autres voies, les constructions peuvent être implantées :

- soit à la limite d'emprise publique ou privée existante ou à créer ou à la marge de recul qui s'y substitue (plan d'alignement approuvé) ;
- soit à 5 mètres au minimum de la limite d'emprise publique.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel. Dans ce cas la construction pourra être implantée en limite d'emprise d'une voie publique ou privée ou avec un recul.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

Implantations sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 4 m.

Cependant, en bordure de zone, aucune construction ne peut être implantée sur les limites séparatives.

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 entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$, sans être inférieure à 5m.

En bordure de zone, cette distance minimum est portée à 10 m s'il s'agit d'une zone urbaine d'habitat existante ou future.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE 1AUe 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE 1AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder deux niveaux droits sur rez-de-chaussée plus comble aménagé (R + 2 + combles).

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

ARTICLE 1AUe 11: ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les façades visibles depuis l'autoroute A 21, la RD 947 et les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

Dispositions particulières

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin et en harmonie.

Les annexes

Les annexes des bâtiments d'activité doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal. Ils seront de préférence reliés à lui par un élément architectural ou paysager.

Les postes EDF seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrer dans l'environnement par des plantations.

Les aires destockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les aires de stockage de matières premières ou de combustibles devront être localisées de façon à ne pas être perçues à partir des espaces publics. Elles devront être intégrées ou composées avec le bâtiment principal ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

Les matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

Les toitures

Les couvertures apparentes en matériaux ondulé, en papier goudronné, en bac acier galvanisé sont interdites.

Les types de toitures seront admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les couleurs

Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment et des spécificités des activités.

Les clôtures

Les clôtures sur voie et espaces publics ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours de voies ouvertes à la circulation générale doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne à la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

Les clôtures en limite séparative ne sont pas obligatoires. Si une clôture s'avère nécessaire, elle sera constituée d'un grillage doublé ou non de végétaux.

Si pour des raisons de sécurité, un autre type de clôture est indispensable, il sera admis.

Le grillage sera de couleur vert foncé à mailles rectangulaires et sur un support métallique de même couleur.

Les clôtures mitoyennes seront obligatoirement réalisées dans le même matériau. Les poteaux ciment et les clôtures en plaques de béton sont interdits.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE 1AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:

1. Pour les véhicules motorisés :

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

Pour les bâtiments à caractère industriel ou artisanal, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

2. Pour les cycles :

Pour toute opération d'habitat groupé :

- la surface affectée au stationnement des vélos sur une opération doit être au minimum égale à 3% de la surface de plancher de l'opération dont 2% au moins doivent être accessibles de plain-pied ou à plan incliné ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Pour les bâtiments d'entreprises et d'administrations accueillant au moins 10 salariés :

- 1 place pour 5 salariés ;
- ces espaces doivent être clos et couverts, intégrés de préférence au bâtiment ou à des locaux annexes ;
- une place de stationnement vélo équivaut à une surface de 1,5 m² et tout local affecté à cet usage doit faire au minimum 10 m² ;
- le local doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher créées;

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

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

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour la zone Quadraparc, il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE 1AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUe 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et extensions des constructions existantes seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

ARTICLE 1AUe 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

Les zones d'activité seront desservies par un réseau internet d'au moins 20 mégabits par seconde.

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux futures extensions à vocation principale d'équipements.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

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

ARTICLE 1AUI 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés. Cette disposition ne concerne pas les dépôts liés aux activités autorisées dans la zone, et notamment les ICPE.

Les constructions à usage d'habitation.

Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.

Les constructions à usage de commerce.

Les constructions à usage industriel.

Les constructions à usage d'entrepôt.

Les garages collectifs de caravanes.

L'ouverture et l'extension de toute carrière.

Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions à usage de commerces de plus de 1000 m² de Surface de plancher.

Les établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement (quel que soit le régime auquel ces dernières sont soumises) s'ils ne satisfont pas à la législation en vigueur les concernant et s'ils entraînent pour le voisinage des inconvénients ou gênes qui excèdent les inconvénients normaux du voisinage, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, des insalubrités et des sinistres susceptibles de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les affouillements et exhaussements de sol, sauf s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager.

L'aménagement de terrains de camping caravaning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

Les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant plus de trois mois à l'exception des abris de jardins et des abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues.

ARTICLE 1AUI 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AUI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les réseaux doivent être souterrains.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques(y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AUI 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUI 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

La façade avant des constructions doit être implantée dans une bande de 50 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesuré depuis la façade sont autorisés.

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

Elle est ramenée à 3 m minimum si l'un ou si les deux bâtiments concernés sont de faibles volumes ou si la hauteur est inférieure à 4 mètres au faîtage.

Lorsque les façades en vis-à-vis de deux bâtiments non contigus, ou de l'un d'entre eux comportent des baies principales éclairant des pièces habitables (y compris les cuisines) ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation, les constructions doivent être implantées de telle manière que la différence de niveau, entre tout point de l'un de ces bâtiments et tout point de la base de l'autre bâtiment, prise au niveau du sol naturel, n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = L$. Toutefois cette distance L ne saurait être inférieure à 6 m.

ARTICLE 1AUI 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE 1AUI 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

ARTICLE 1AUI 11: ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

Dispositions particulières

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,60 mètre dont 0,2 mètre pour la partie pleine entre, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE 1AUI 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols:

Pour les établissements accueillant du public, à l'exception des équipements sportifs, il est exigé une surface de stationnement correspondant à un nombre de voitures égal à 25 % du nombre de personnes à accueillir.

Dispositions particulières :

Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension, de changement de destination :

En cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, que les surfaces de plancher créées;

En cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte, pour le calcul du nombre de places de stationnement, la surface totale transformée, sans déduction des surfaces de plancher initiales.

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

- à aménager ou faire aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ARTICLE 1AUI 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE 1AUI 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUI 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les équipements publics neufs et les extensions des équipements publics existants seront réalisées selon les normes BBC ou selon des normes plus performantes.

ARTICLE 1AUI 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone est réservée à l'implantation du nouvel Hôpital de Lens, accompagné d'équipements liés à la santé, de caractère médico-social ou ayant vocation dans le domaine de la formation, de la logistique hospitalière et recherche médicale.

Elle intègre les modifications et créations de voiries nécessaires à la desserte de la zone et la mise en place de tous les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement hospitalier.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

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

ARTICLE 1AUs 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Sont interdits :

- 1 - Les constructions à destination agricole, forestière, industrielle et artisanales,
- 2 - L'aménagement de terrains de camping caravaning, d'habitations légères de loisir ainsi que le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 1AUs 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisés :

- 1- Les établissements liés à la santé : établissement hospitalier, équipement médico-social (crèche), établissement de formation, de logistique et de recherche médicales, équipements connexes à l'activité de santé.
- 2- Les équipements et services propres à accompagner l'hébergement et les soins hospitaliers et compatibles avec le caractère de la zone, directement nécessaires et liés au fonctionnement des équipements de santé.
- 3- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des utilisations autorisées, y compris l'hélistation ou hélisurface.
- 4- Les installations classées à condition que l'activité soit nécessaire au bon fonctionnement de la zone.
- 5- Les installations techniques directement liées à un service public à la condition que ne soient pas compromises de façon certaine, les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vue, ensoleillement, etc.),

6 - Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement des activités de santé présentes sur la zone.

7 - Les aires de stationnement et de services

8 – Les routes et voies et réseaux publics nécessaires à la desserte et au bon fonctionnement de la zone.

9 - Les abris destinés aux usagers des transports en commun et des deux roues ainsi que les abris fixes ou mobiles utilisés ou non pour l'habitation si l'occupation du terrain doit se poursuivre durant moins de trois mois.

10 - Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols admis ou s'ils participent à un aménagement paysager, ou à des dispositions anti-bruit, notamment vis-à-vis de l'autoroute A21.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUs 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, ainsi qu'à la collecte des ordures ménagères, conformément à l'article R 151-47 du Code de l'Urbanisme.

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Leur accès doit se faire par la voie d'accès à l'hôpital. L'accès direct sur la bretelle de sortie de l'autoroute ou sur le giratoire est interdit.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation n'est autorisée que si leur emprise est au moins égale à 6 m pour une circulation en double sens, 3,5m pour une circulation en sens unique. Cette largeur minimale est réduite à 5m et 3m pour les voiries internes et les parkings.

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage. des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE 1AUs 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Les réseaux divers de distribution (eau potable, gaz, électricité, téléphone, télédistribution, câblage informatique, etc.) doivent être souterrains.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle ou sur la zone, afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielles de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Les parkings doivent entrer pleinement dans la composition générale du projet notamment par les fonctions supplémentaires de récupération/infiltration des eaux de pluie.

Eaux usées

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par les canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Les opérations groupées, et les services publics pourront traiter leurs eaux usées grâce à une station autonome et les évacuer conformément aux exigences des textes réglementaires.

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE 1AUs 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant.

ARTICLE 1AUs 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Conformément aux articles L 111.6 à L111-10 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'autoroute A 21.

Toutefois, conformément au Code de l'urbanisme, il est dérogé à cette règle dans le cadre de la demande de dérogation annexée au présent document, dite Loi Barnier – Amendement Dupont. Ce recul est réduit à 50m minimum par rapport à l'axe de l'autoroute A21.

Par rapport aux autres voies, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 4 mètres de la limite d'emprise publique.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

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

Implantations sur limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives des lots (latérales et fond de terrain) à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour des bâtiments dont la hauteur en limite séparative ne dépasse pas 4 m.

Dispositions générales

L'implantation doit tenir compte de l'orientation et de la topographie du terrain, de l'existence de perspectives sur les terrils jumeaux, ainsi que des aménagements et des constructions existantes dans le voisinage.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points $H = 2 L$, sans être inférieure à 5m.

En bordure de zone, cette distance minimum est portée à 10 m s'il s'agit d'une zone urbaine d'habitat existante ou future.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure à 20 m² peuvent être implantées en limite séparative ou respecter un retrait de 1 mètre au minimum.

Les dispositions générales de l'article 7 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les bâtiments peuvent être contigus.

S'ils ne sont pas contigus, il doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AUs 9 : EMPRISE AU SOL.

Les prescriptions d'emprise au sol découlent de celles de l'article 13.

ARTICLE 1AUs 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

1 - La hauteur est la plus grande distance mesurée verticalement entre le sol naturel et tout point d'un bâtiment, exception faite des ouvrages de superstructure de faible emprise, tels que souches de cheminées ou de ventilation et notamment locaux techniques d'ascenseurs.

2 - La hauteur des bâtiments ne peut excéder :

- 30m par rapport au sol naturel pour le bâtiment de l'hôpital,
- 25m par rapport au sol naturel pour les autres bâtiments.

3 - Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

L'article 10 n'est pas règlementé pour les installations techniques visées à l'article 2. Il s'applique pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUs 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les façades visibles depuis l'autoroute A 21, la RD 947 et les voies structurantes de la zone devront être traitées qualitativement et non comme des arrières de bâtiments.

L'ensemble des constructions doit présenter une harmonie pour donner une cohérence à l'ensemble.

Les façades situées à l'intérieur des 100m par rapport à l'axe de l'autoroute, devront être réalisées avec soin, en harmonie avec le bâtiment principal de l'hôpital,

Dispositions particulières

Les annexes

Les annexes doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construites en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques seront traités en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrer dans l'environnement par des plantations.

Les aires de stockage

Les aires de stockage doivent figurer dans le dossier de l'autorisation d'urbanisme.

Les aires de stockage de matières premières devront faire l'objet d'un aménagement permettant de les isoler visuellement des espaces publics.

Les citernes à gaz ou à fuel : elles seront obligatoirement enterrées.

Les matériaux

S'ils ne s'intègrent pas dans une conception architecturale particulière, l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing) est interdit.

Les toitures

Tous les types de toitures seront admis, dans la mesure où leurs formes et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction.

Les édifices et matériels techniques situés sur les toitures-terrasses doivent apparaître sur la demande de l'autorisation d'urbanisme et, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment.

Les couleurs

Les effets de polychromie devront être en rapport avec l'organisation générale des volumes ou les caractéristiques architecturales du bâtiment et des spécificités des activités.

ARTICLE 1AUs 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doivent être assurés en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

Pour l'hôpital, le dimensionnement des aires de stationnement comprenant les stationnements patients, personnel, et visiteurs doit être compris entre 2000 et 2200 places.

Les emplacements vélos et bornes de recharge pour véhicules électriques doivent répondre en nombre à la législation en vigueur.

ARTICLE 1AUs 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Obligation de planter

Des espaces libres à dominante végétale et d'intérêt paysager doivent occuper une surface minimale de 10% de l'unité foncière. Ces espaces peuvent être composés :

- D'espaces en pleine terre plantés d'arbres ou d'arbustes intégrant les surfaces minérales dédiées aux piétons et cycles (cheminements, aires de jeux, de détente ou de repos...).
- De toitures-terrasses et de dalles couvertures à condition que leur surface soit recouverte d'un tapis végétal.

Ces plantations devront constituer une trame végétale en cohérence avec les parcelles voisines, de façon à définir des corridors écologiques sur l'ensemble de la zone.

Les surfaces libres de toute construction, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts, notamment la marge de recul entre les bâtiments et l'autoroute A21.

Les aires de stationnement découvertes doivent être, perméables pour au moins 65% des surfaces, et paysagées.

Les parkings doivent entrer pleinement dans la composition générale du projet par les fonctions supplémentaires de récupération d'eau de pluie et de création de continuités écologiques (plantations).

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au PLU.

Maintien des plantations existantes

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

Dispositions applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Il n'est pas fixé de règles pour les installations techniques. Les dispositions de l'article 13 s'appliquent pour les autres constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUs 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 1AUs 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions et leurs extensions doivent, par leur conception et leur fonctionnement limiter les dépenses énergétiques, et tendre vers des bâtiments à énergie positive. Elles doivent, à minima, respecter les normes en vigueur.

ARTICLE 1AUs 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

Les bâtiments seront desservis par un réseau internet d'au moins 20 mégabits par seconde.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUO

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux futures extensions de la phase n°2 du quartier ouest à vocation principale d'habitat. La zone n'est pas urbanisable sans modification du présent PLU.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

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

ARTICLE 2AUo 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Toutes les installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2AUs2.

ARTICLE 2AUo 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Les constructions, équipements et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt public liés à l'aménagement et au développement de la ZAC du Quartier Ouest et ne remettant pas en cause l'aménagement de la zone à long terme.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUo 3 : ACCES ET VOIRIE.

Néant

ARTICLE 2AUo 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Néant

ARTICLE 2AUo 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUo 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

La façade avant des constructions doit être implantée dans une bande de 50 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE 2AUo 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesuré depuis la façade sont autorisés.

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE 2AUo 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant.

ARTICLE 2AUo 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE 2AUo 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur de toute construction à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux droits sur rez-de-chaussée (R + 3). Dans le cas d'aménagements de commerces, services ou bureaux, les combles deviennent aménageables sur une partie de l'immeuble.

Les autres constructions sont limitées à 10 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur peut être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

ARTICLE 2AUo 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Néant.

ARTICLE 2AUo 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Néant.

ARTICLE 2AUo 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Néant

ARTICLE 2AUo 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUo 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des performances énergétiques fortes seront recherchées sur l'ensemble du quartier : au minimum BBC, le passif sera recherché ou des normes plus performantes.

ARTICLE 2AUo 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone correspond aux futures extensions à vocation principale de développement économique. La zone n'est pas urbanisable sans modification du présent PLU.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

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

ARTICLE 2AUe 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Toutes les installations et occupations du sol non mentionnées à l'article 2AUs2.

ARTICLE 2AUe 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient démontables.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUe 3 : ACCES ET VOIRIE.

Néant

ARTICLE 2AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Néant

ARTICLE 2AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUe 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et pour les réseaux d'intérêt public, les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A21 ;
- Avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 943, RD 947 et de la RD165 ;
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'axe le long des autres voies.

La façade avant des constructions doit être implantée dans une bande de 50 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie publique ou privée existante ou à créer.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE 2AUe 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une façade d'un bâtiment qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions des paragraphes suivants, doit être au moins égale à 4 m lorsque la façade concernée du bâtiment comporte des ouvertures destinées à l'ensoleillement des pièces de vie, à 3 m lorsque la façade concernée du bâtiment n'en comporte pas et à 1 mètre lorsqu'il s'agit d'un bâtiment inférieur ou égal à 20 m². Des débords de toitures d'un maximum de 0,5 mètre mesuré depuis la façade sont autorisés.

La construction de bâtiments joignant une ou plusieurs limites séparatives est autorisée.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

ARTICLE 2AUe 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Néant

ARTICLE 2AUe 9 : EMPRISE AU SOL.

Néant.

ARTICLE 2AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Néant

ARTICLE 2AUe 11: ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

L'utilisation de matériaux de fortune et de matériaux à nu destinés à être recouverts est interdite.

ARTICLE 2AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Néant

ARTICLE 2AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Néant

ARTICLE 2AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

Article abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE 2AUe 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE 2AUe 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone est à vocation agricole.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur Ap : Secteur où les constructions sont fortement encadrées pour des raisons paysagères ;
- Le secteur Am : Secteur des cimetières (Communal et militaires).

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

ARTICLE A 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

Toutes les constructions ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans toute la zone :

Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère agricole de la zone.

Sauf dans les secteurs Ap et Am :

Les constructions à usage agricole sous réserve du respect des périmètres de reculs imposés par la réglementation en vigueur.

Les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole, constituant le logement de fonction de l'agriculteur en activité.

La construction, l'extension et le changement de destination de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes- auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone.

Le changement de destination des bâtiments agricoles visés sur les plans de zonage est autorisé.

Dans le secteur Ap :

Les constructions à usage agricole sous réserve qu'elles soient démontables.

Les installations soumises du régime des ICPE sous réserve qu'elles permettent la production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur Am :

Les équipements et occupations du sol nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cimetières.

Dans toute la zone :

La reconstruction des bâtiments dont la construction neuve serait interdite, n'est autorisée que s'ils ont été détruits par un sinistre, s'ils ne présentent pas de nuisances, s'il n'y a pas de risque identifié sur le terrain, et si le projet ne crée pas de surfaces de plancher supplémentaires.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.

Accès

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

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

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

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés).

Voirie

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

Les voies en impasse devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article

abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et pour les réseaux d'intérêt public, les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A21 ;
- Avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 943, RD 947 et de la RD165.
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'axe le long des autres voies.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

La façade principale des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

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

Toute construction doit être implantée en limite séparative ou à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments situés en limite séparative voisine.

En limite de zone d'habitat actuelle et future (U et AU), cette distance minimum est portée à 5 mètres pour les constructions, et 100 mètres pour les établissements agricoles soumis à la réglementation sur les installations classées.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres entre deux bâtiments à usage d'habitation.

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% de surface de plancher supplémentaire (ou 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser 8 mètres au faitage.

Les autres constructions sont limitées à 15 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

Un dépassement de la hauteur doit être justifié par des raisons fonctionnelles ou architecturales.

La hauteur des extensions des constructions existantes à vocation d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur des constructions concernées par les extensions.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 4 mètres.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les constructions doivent être réalisées de manière à s'intégrer au mieux dans le cadre naturel.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquements, autobus et toutes autres installations similaires).

L'implantation des bâtiments isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation :

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures :

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,20 mètre dont 0,2 mètre pour la partie pleine entre, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres de toute unité foncière bâtie à usage autre qu'agricole, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL. Article
abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
Néant

ARTICLE A 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES (N)

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone est à vocation naturelle et forestière.

Cette zone est concernée par au moins une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Il convient de se référer à ce document afin de s'y conformer.

Cette zone est concernée par des aléas miniers. Il convient de se référer aux cartes des aléas miniers et à la doctrine de l'Etat pour leur prise en compte. Ces documents sont annexés au PLU.

Elle est divisée en 2 secteurs :

- le secteur Nc : Secteur d'exploitation de carrière ;
- le secteur Nm : Secteur des cimetières (Communal et militaires).

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

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS. Toutes les constructions ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

A l'intérieur des périmètres des puits de mine représentés sur les plans de zonage, la constructibilité est interdite dans la zone d'intervention de 10 mètres de rayon centrée sur l'axe des puits. Un accès aux puits est maintenu.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

Dans toute la zone :

Les installations et construction nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les extensions dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire (ou de 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²) réalisés sur les bâtiments à usage d'habitation existant à la date d'approbation du présent PLU. Cette extension ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

Les annexes, dans la limite d'une unité par construction principale à condition de totaliser moins de 50 m² de surface de plancher et d'être réalisés sur l'unité foncière qui accueille le bâtiment à usage d'habitation. Cette annexe ne doit pas remettre en cause le caractère naturel de la zone.

Dans le secteur Nc :

Les installations, constructions, exhaussements et affouillements nécessaires à l'exploitation des carrières.

Dans le secteur Nm :

Les équipements et occupations du sol nécessaires à l'aménagement et à l'entretien des cimetières.

Les locaux techniques liés à l'entretien des cimetières sont autorisés dans la limite d'une unité de 20 m² de surface de plancher

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE.

L'accès ne pourra se faire à moins de 50 m de l'intersection des axes des voies.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Desserte par le réseau électrique :

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'électricité, un terrain doit obligatoirement être desservi par un réseau électrique suffisant.

Desserte en eau

Eau potable

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

Desserte en eau industrielle

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

Assainissement

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle afin qu'elles soient réutilisées et infiltrées. Seule la part résiduelle des eaux pluviales qui ne pourra pas être gérée sur la parcelle sera rejetée au réseau collecteur. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services techniques intéressés et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Seule une incompatibilité technique dûment justifiée (imperméabilité du sol, pollution historique, émissions potentielle de polluants, etc.) peut autoriser une évacuation des eaux pluviales par les canalisations souterraines au réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de la réglementation en vigueur, sur les systèmes d'assainissement non collectif et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires. Ces installations doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation en applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualités définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'un accord avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Les effluents agricoles (purins, lisiers,...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

Autres réseaux

Lorsque les réseaux sont enterrés ou aéro-souterrains, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS. Article
abrogé par la loi ALUR.

ARTICLE N 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Sauf pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, pour les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et pour les réseaux d'intérêt public, les constructions doivent être implantées :

- Avec un retrait d'au moins 100 m par rapport à l'axe de l'A21 ;

- Avec un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'axe de la RD 943, RD 947 et de la RD 165 ;
- Avec un retrait d'au moins 10 mètres de l'axe le long des autres voies.

L'isolation par l'extérieur des constructions existantes nécessitant des saillies en façade (ne dépassant pas 0,30 m et respectant l'article 11) sont autorisées à condition que les possibilités de circulation sur l'espace public (PMR, poussettes...) soient préservées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de voie soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

La façade principale des constructions, annexes et extensions à usage d'habitation peuvent être implantées dans le prolongement des constructions existantes.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 3 mètres de la limite séparative. Cette distance peut être ramenée à au moins 1 mètre s'il s'agit d'une annexe inférieure ou égale à 20 m² située sur une unité foncière occupée par une habitation.

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments situés en limite séparative voisine.

En limite de zone d'habitat actuelle et future (U et AU), cette distance minimum est portée à 5 mètres pour les constructions, et 100 mètres pour les établissements agricoles soumis à la réglementation sur les installations classées.

Dans le cas de travaux d'isolation thermique et/ou phonique d'une construction existante, des saillies pouvant aller jusqu'à 0,30 m dans la marge d'isolement peuvent être autorisées dans la limite de l'unité foncière.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² peuvent s'implanter soit en limite de propriété soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalités ou de sécurité.

Dans le secteur Nm :

Les locaux techniques devront être implantés soit en limite séparative soit avec un recul minimum d'1 mètre par rapport à cette limite.

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

Néant.

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont limitées à 30% de surface de plancher supplémentaire (ou 50m² supplémentaires pour les habitations de moins de 150 m²).

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans toute la zone les constructions sont limitées à 6 mètres mesurés au faitage. Les bâtiments publics et installations d'intérêt général ne dépasseront pas 15 mètres mesurés au faitage.

La hauteur des extensions des constructions existantes à vocation d'habitation ne doit pas dépasser la hauteur des constructions concernées par les extensions.

La hauteur des annexes ne peut dépasser 4 mètres.

Dans le secteur Nm :

En dehors les monuments, stèles, caveaux, etc. la hauteur des locaux techniques ne pourra excéder 4 mètres.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

L'architecture pastiche d'un style traditionnel d'une autre région ou spécifique d'une époque révolue et trop peu représentée pour déterminer le caractère dominant de l'environnement de la construction projetée est interdite.

Les constructions doivent être réalisées de manière à s'intégrer au mieux dans le cadre naturel.

Les constructions provisoires en tôle ondulée ou matériaux de récupération sont formellement interdites, de même que toutes constructions à caractère précaire (wagon, baraquements, autobus et toutes autres installations similaires).

L'implantation des bâtiments isolés ou des constructions de grande hauteur (silos, réservoirs,...) doit être choisie de façon à obtenir la meilleure intégration possible au site naturel.

Les bâtiments annexes et extensions liés à l'habitation:

Les bâtiments annexes et extensions doivent s'accorder avec la construction principale et doivent être réalisés avec une architecture similaire :

- pour les façades visibles des voies publiques, les bâtiments doivent être traités en matériaux d'aspect et de couleur identique à ceux du corps du bâtiment principal ;
- l'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée ;
- les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc...) et en bois sont autorisées.

Les clôtures:

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire.

Exception faite des murs d'intimité, les clôtures, tant à l'alignement des voies que sur les profondeurs des marges de recul obligatoires et sur les jardins, doivent être constituées par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire voie comportant ou non un mur bahut et dont la hauteur totale ne peut dépasser :

- sur la limite d'emprise publique et depuis la limite de la voie jusqu'aux marges de recul obligatoires, 1,20 mètre dont 0,2 mètre pour la partie pleine entre, exception faite pour les portails et pilastre de support.
- sur jardin et cour, 2 mètres dont 0,4 m pour la partie pleine pour les clôtures.

Des murs d'intimité pourront être érigés sur une profondeur maximale de 6 mètres comptés à partir de la façade arrière de l'habitation principale, et la hauteur totale ne pourra dépasser 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et les haies entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 m.

En complément des précédentes dispositions, sont également autorisés dans le secteur Nm : les murs et murets en pierre dès lors qu'ils sont érigés en harmonie avec le cadre architectural, paysager et urbain environnant.

Autres :

Les ouvrages techniques soumis à permis de construire tels que antennes paraboliques perceptibles depuis les voies et les espaces publics sont interdites.

Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics (poste EDF, détente de gaz, poste de relevage...) doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et des revêtements.

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement et la circulation des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. Il peut être assuré sur un parking mutualisé public ou privé.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les aires de stationnement découvertes doivent être perméables.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales dont la liste est annexée au présent règlement.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de même nature.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par un arbre de haute ou moyenne tige.

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.

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

ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Néant

ARTICLE N 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

L'implantation d'une antenne relais de téléphonie mobile est admise sous réserve :

- de respecter un éloignement de plus de 100 m pour les antennes dont le faisceau principal serait dirigé vers les sites sensibles (établissements scolaires, crèches, centres de soins ou équipements sportifs),
- de respecter un seuil d'exposition maximal de 0,6V/m dans tout lieu de vie.

LISTE DES ESSENCES LOCALES

Arbres et arbustes à feuilles caduques

Arbustes pour constitution de haies

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Charmille (*Carpinus bétulus*)
- Hêtre pour une utilisation en haie basse (*Fagus sylvatica*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Arbres à utiliser davantage en isolé

- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)

- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)

Haie et arbres isolés

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

Arbres et arbustes persistants et semi-persistants

Haie

- Troène d'europe (*Ligustrum vulgare*)

Haie et arbres isolés

- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)