

# OIGNIES



# REGLEMENT

*Approuvé en Conseil municipal le : 1er juillet 2019*

# TITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité correspondant au tissu urbain originel de la commune. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux activités peu nuisantes et aux services.

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

#### **ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La création d'exploitation et de constructions agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UB 2.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol.

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

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE.**

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

#### **1°/ Accès (bande de terrain qui dessert une parcelle privée à une voie supportant un trafic régulier):**

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

L'édification d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3ème rangée d'urbanisation et si l'accès ne dessert pas plus de 2 logements depuis la voie de desserte (voirie telle que définie ci-après).

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### **2°/ Voirie :**

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

La largeur d'une voirie (hors trottoir) à double sens ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas où l'inutilité d'un tel aménagement est justifiée (aménagement d'un point de collecte commun, ...).

## **ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement.

Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts).

### **Eaux usées**

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

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

### **Eaux résiduelles 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 qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

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

Dans les opérations d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

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

#### **Généralités :**

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

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation générale, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

## **Règles d'implantation :**

La façade avant (façade en vis-à-vis de la voie de desserte de la construction) des constructions principales doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise de la voie.
- soit à l'alignement de la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort et l'utilisation des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement de la construction existante.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Dans tous les cas, les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à la celui de la construction principale sauf si l'implantation des bâtiments sur la parcelle impose une organisation différente (bâtiment principal en fond de parcelle).

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

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

Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur au moins une limite séparative est obligatoire.

### **I - Implantation sur limite séparative.**

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de limite séparative que :

- Soit s'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- Soit s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 5 m au faîtage du projet de construction objet de la demande.
- Soit s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

3) Dans cette bande de 25 mètres, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions principales doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres.

## **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de la limite séparative.

2) Au-delà de cette bande, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3) Dans tous les cas, cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Les travaux visant à améliorer le confort de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière et dans le prolongement de la construction existante.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité et de 1 mètre dans les autres cas.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.**

Néant.

#### **ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

##### **A) Dispositions Générales**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent porter atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

##### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

##### **B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation.**

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

La peinture sur brique de la façade principale et des pignons vus de la voie publique est interdite sauf en cas de justification technique (fissure, imperméabilisation).  
Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé

## 2) Couvertures :

A l'exception des toitures terrasses, les toitures des volumes principaux d'une construction à usage d'habitation auront une pente comprise entre 35 et 55° à l'exception des toitures à la mansart (possibilités de pentes différentes pour le terrasson et le brisis dans ce cas).

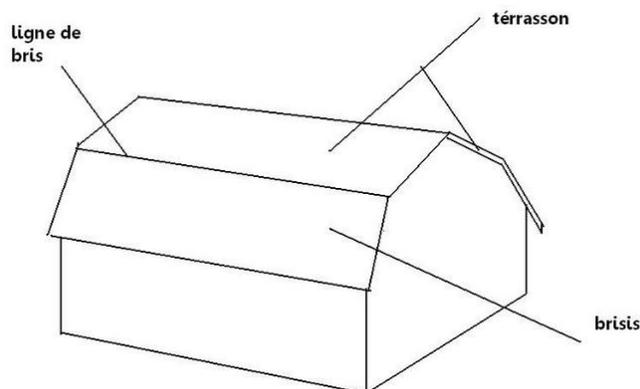


Illustration d'une toiture à la mansart

Les toitures de pente inférieure à 35° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50m<sup>2</sup> et dont la largeur n'excède pas 5 mètres. Cette possibilité n'est pas cumulable à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans ces différents cas, peuvent être autorisés les plaques imitation tuile ou le bac acier. Le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible depuis le domaine public.

Le remplacement des matériaux de couverture d'une toiture à une seule pente est également autorisé (sans modification de structure de charpente et de murs porteurs de la couverture).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'utilisation de matériaux verriers.

### **C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes :**

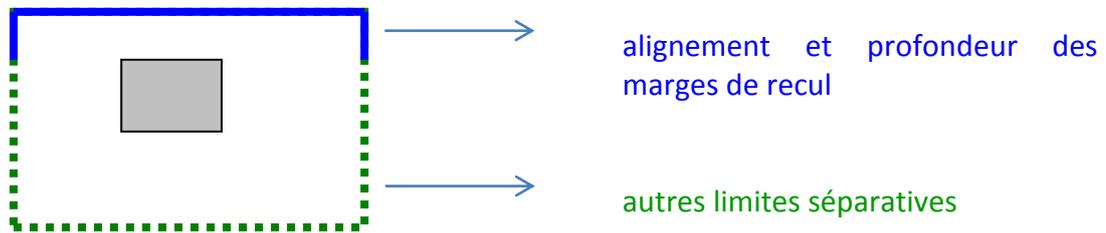
La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

La construction de bâtiments annexes en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des constructions principales.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

## D) Clôtures :

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.



Exemple de plaque béton brut

### a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les matériaux occultants sur dispositif à claire-voie sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton brut ou peint ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,30 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

### b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Leur partie pleine ne pourra excéder 1 mètre si elle est constituée de plaques béton brut ou peint.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'ensemble des clôtures devra être traité de façon homogène (matériaux harmonieux et uniformes).

Dans tous les cas :

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

La reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur identique ou inférieure.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décrets N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

**Pour les bâtiments à usage d'habitation**, il est exigé au moins 1 place de stationnement par logement, hors garage.

En sus, pour les opérations d'aménagement (opérations comportant au moins 2 logements), à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

**Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces ou de bureaux**, 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.

Dans tous les cas un minimum de deux places sera exigé.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement, il pourra être fait application de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### **VOCATION PRINCIPALE.**

Il s'agit d'une zone urbaine, de densité moyenne, correspondant aux abords du centre ville de Oignies, et essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces, aux activités peu nuisantes et aux services.

### **ALEAS MINIERS.**

La zone UC est concernée par un puits de mine (puits Henri Charvet). Il génère un périmètre de protection inconstructible d'un rayon de 10 m autour du puits qui doit rester accessible depuis la voie publique. Ce puits est également concerné par les aléas suivants :

- Effondrements localisés de niveau faible sur galeries (travaux suspectés) – rayon de 28m ;
- Gaz de mine de niveau Faible (travaux avérés) – rayons respectifs de 15m et 16m ;
- Gaz de mine de niveau Faible sur galeries (travaux suspectés) – rayon de 28m.

La zone UC est concernée par le terril 115A qui est concernée par les aléas suivants :

- Glissement de niveau faible (travaux avérés) – emprise du terril +10m ;
- Tassement de niveau faible (travaux avérés) – emprise du terril ;
- Echauffement de niveau faible – emprise du terril.

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription ou d'interdiction en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE UC I : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UC 2.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol.

## **ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- La création et l'extension de constructions ou d'installations liés à l'activité agricole à condition qu'il n'en résulte pas d'aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.**

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

#### **1°/ Accès (bande de terrain qui dessert une parcelle privée à une voie supportant un trafic régulier):**

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

L'édification d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3ème rangée d'urbanisation et si l'accès ne dessert pas plus de 2 logements depuis la voie de desserte (voirie telle que définie ci-après).

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

## **2°/ Voirie :**

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

La largeur d'une voirie (hors trottoir) à double sens ne peut être inférieure à 5 mètres. Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas où l'inutilité d'un tel aménagement est justifiée (aménagement d'un point de collecte commun, ...).

### **ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

### **Eaux usées**

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

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

### **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 qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

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

Dans les opération d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### **ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

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

##### **Généralités :**

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

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation générale, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

##### **Règles d'implantation :**

La façade avant (façade en vis-à-vis de la voie desserte de la construction) des constructions principales doit être implantée :

- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
- soit à l'alignement d'une des deux constructions voisines.
- soit à la limite d'emprise de la voie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort et l'utilisation des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement de la construction existante.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Dans tous les cas, les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à la celui de la construction principale sauf si l'implantation des batiments sur la parcelle impose une organisation différente (batiment principal en fond de parcelle).

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

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

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

### **I - Implantation sur limite séparative.**

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la limite séparative que :

- Soit s'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- Soit s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 5 m au faîtage du projet de construction objet de la demande.
- Soit s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

3) Dans cette bande de 25 mètres, nonobstant les dispositions ci-dessus, les constructions principales doivent être édifiées d'une limite séparative à l'autre, sur les terrains d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 mètres.

### **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de la limite séparative.

2) Au-delà de cette bande, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3) Dans tous les cas, cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Les travaux visant à améliorer le confort de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière et dans le prolongement de la construction existante.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité et de 1 mètre dans les autres cas.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.**

Néant.

#### **ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 10 mètres à l'égout principal de la toiture.

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

Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

##### **A) Dispositions Générales**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent porter atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la

conservation des perspectives monumentales. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

### **B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation.**

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

La peinture sur brique de la façade principale et des pignons vus de la voie publique est interdite sauf en cas de justification technique (fissure, imperméabilisation).

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé

### **2) Couvertures :**

A l'exception des toitures terrasses, les toitures des volumes principaux d'une construction à usage d'habitation auront une pente comprise entre 35 et 55° à l'exception des toitures à la mansart (possibilités de pentes différentes pour le terrasson et le brisis dans ce cas).

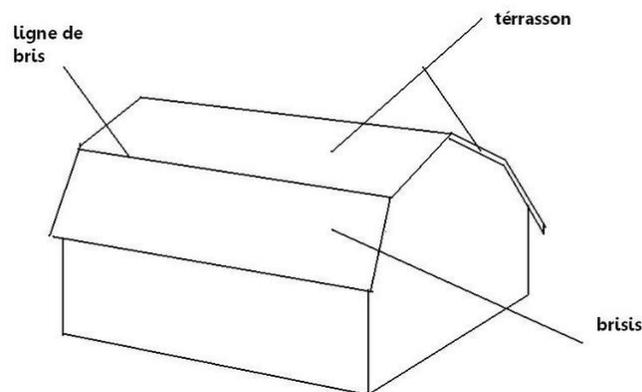


Illustration d'une toiture à la mansart

Les toitures à une seule pente sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50m<sup>2</sup> et dont la largeur n'excède pas 5 mètres. Cette possibilité n'est pas cumulable à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans ces différents cas, peuvent être autorisés les plaques imitation tuile ou le bac acier. Le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible depuis le domaine public.

Le remplacement des matériaux de couverture d'une toiture à une seule pente est également autorisé (sans modification de structure de charpente et de murs porteurs de la couverture).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'utilisation de matériaux verriers.

### **C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes:**

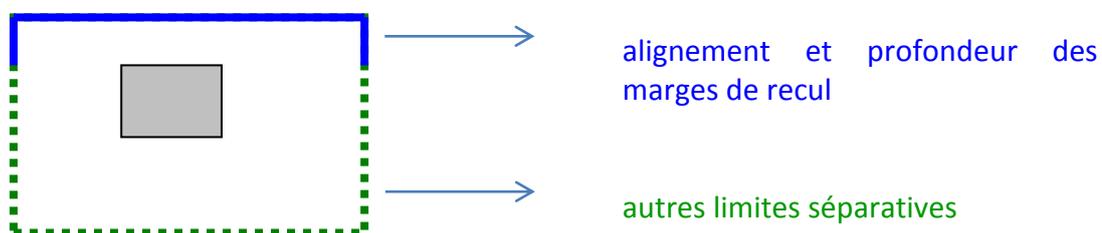
La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

La construction de bâtiments annexes en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des constructions principales.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **D) Clôtures :**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.





Exemple de plaque béton brut

a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les matériaux occultants sur dispositif à claire-voie sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton brut ou peint ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,30 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Leur partie pleine ne pourra excéder 1 mètre si elle est constituée de plaques béton brut ou peint.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'ensemble des clôtures devra être traité de façon homogène (matériaux harmonieux et uniformes).

Dans tous les cas :

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

La reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur identique ou inférieure.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

**Pour les bâtiments à usage d'habitation**, il est exigé au moins une place de stationnement par logement, hors garage.

En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs.

**Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces, ou de bureaux**, 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.
- Dans tous les cas un minimum de deux places sera exigé.

#### **En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :**

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

#### **ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones urbaines plus aérées correspondant notamment aux anciennes cités minières et aux extensions pavillonnaires, mais aussi les commerces et les services qui en sont le complément naturel.

### DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

En raison des caractéristiques des sols, il est créé un secteur **UDa** à l'intérieur duquel sont interdits caves et sous-sols.

**UDb**, correspondant à l'intégration d'un projet de constructions à proximité de l'ex fosse 9 9bis.

**UDc** correspond à un secteur permettant une urbanisation plus dense (hauteur, implantation).

**UDv**, correspondant à l'intégration de la trame verte avec des dispositions particulières pour l'article 11.

### PLAN DE PREVENTION DES RIQUES NATURELS INONDATION (PPRI)

La zone est susceptible d'être concernée par les dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2010 auquel il convient en conséquence de se reporter.

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La création de constructions ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UD 2.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- Les éoliennes individuelles sur mât scellées au sol.

En plus dans les secteur UDa, sont interdits,

- les caves et sous-sols.

## **ARTICLE UD 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES.**

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les postes de peinture et les dépôts d'hydrocarbure, à condition que ces installations soient liées à des garages ou des stations-services et que les dispositions particulières soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE.**

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

#### **1°/ Accès (bande de terrain qui dessert une parcelle privée à une voie supportant un trafic régulier):**

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

L'édification d'une construction principale derrière ou devant une autre construction principale (existante ou à venir) desservie par un accès qui ne répond pas à la définition d'une voirie (voir ci-après) n'est possible que si cette construction ne constitue pas une 3ème rangée d'urbanisation et si l'accès ne dessert pas plus de 2 logements depuis la voie de desserte (voirie telle que définie ci-après).

### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

### **2°/ Voirie :**

La voirie constitue l'espace de circulation ouvert au public, peu importe qu'elle soit publique ou privée.

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes et optimales pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

Dans le secteur UDb, la largeur de la voie ouverte à la circulation automobile à double sens ne peut être supérieure à 3 mètres.

La largeur d'une voirie (hors trottoir) à double sens ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Cette mesure ne s'applique pas :

- dans le cas où l'inutilité d'un tel aménagement est justifiée (aménagement d'un point de collecte commun, ...),
- au secteur UDb.

### **ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

## **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

### Stockage et infiltration :

Si la capacité des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

## **Eaux usées**

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

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

## **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 qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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

Dans les opération d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

#### **ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

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

##### **Généralités :**

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

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique en bordure de l'autoroute A1 en dehors des espaces urbanisés.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2)voirie.

##### **Règles d'implantation :**

La façade avant (façade en vis-à-vis de la voie desserte de la construction)des constructions principales doivent être implantée avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Dans le secteur UDaz, la façade avant des constructions doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies.
- Soit en retrait de deux mètres minimum de la limite d'emprise des voies.
- Soit en retrait de cinq mètres **minimum** pour les constructions abritant des voitures faisant partie ou non de la construction principale.

Dans le secteur UDb, la façade avant des constructions principales doit être implantée soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie soit à la limite d'emprise de la voie.

Dans le secteur UDC, la façade avant des constructions principales pourra également être implantée à la limite d'emprise des voies ou à l'alignement de l'une des constructions voisines.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort et l'utilisation des constructions existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement de la construction existante.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Dans tous les cas, les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à la celui de la construction principale sauf si l'implantation des bâtiments sur la parcelle impose une organisation différente (bâtiment principal en fond de parcelle).

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

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

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

### **I - Implantation sur limite séparative.**

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long de la limite séparative dans une bande maximum de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la limite séparative que :

- Soit s'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- Soit s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 5 m au faîtage du projet de construction objet de la demande.
- Soit s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

## **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) A l'intérieur d'une bande de 25 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie, les constructions doivent être implantées à 3 mètres au moins de la limite séparative.

2) Au-delà de cette bande, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

3) Dans tous les cas, cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Les travaux visant à améliorer le confort de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière et dans le prolongement de la construction existante.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité et de 1 mètre dans les autres cas.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL.**

Néant.

## **ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Dans le secteur UDC, la hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut dépasser trois étages.

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

Dans tous les cas, la hauteur des constructions à usage autre qu'habitation est limitée à 12 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

### **A) Dispositions Générales**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent porter atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

## **B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation.**

**1) Façades :** Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. La peinture sur brique de la façade principale et des pignons vus de la voie publique est interdite sauf en cas de justification technique (fissure, imperméabilisation).

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé

### **2) Couvertures :**

A l'exception des toitures terrasses, les toitures des volumes principaux d'une construction à usage d'habitation auront une pente comprise entre 35 et 55° à l'exception des toitures à la mansart (possibilités de pentes différentes pour le terrasson et le brisis dans ce cas).

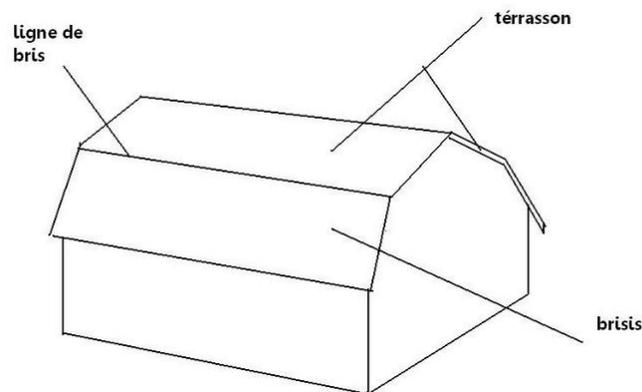


Illustration d'une toiture à la mansart

Les toitures à une seule pente sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50m<sup>2</sup> et dont la largeur n'excède pas 5 mètres. Cette possibilité n'est pas cumulable à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans ces différents cas, peuvent être autorisés les plaques imitation tuile ou le bac acier. Le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible depuis le domaine public.

Le remplacement des matériaux de couverture d'une toiture à une seule pente est également autorisé (sans modification de structure de charpente et de murs porteurs de la couverture).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'utilisation de matériaux verriers.

## **C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes :**

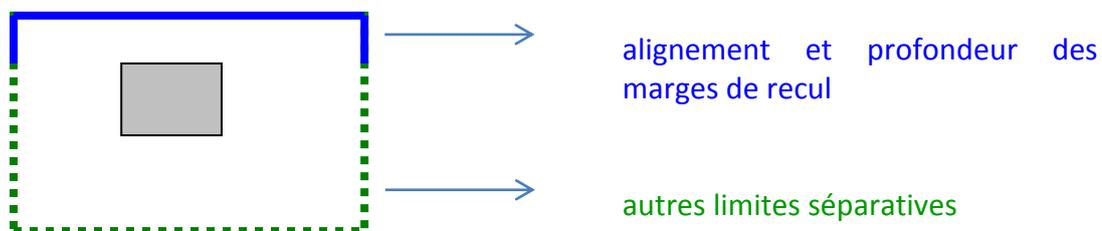
La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

La construction de bâtiments annexes en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des constructions principales.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

#### **D) Clôtures :**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.



Exemple de plaques béton brut

#### **a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les matériaux occultants sur dispositif à claire-voie sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre, hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton brut ou peint ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,30 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Dans le secteur UDv, la hauteur totale ne pourra excéder 1 mètre hors sol.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

#### b) Sur cour et jardin :

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Leur partie pleine ne pourra excéder 1 mètre si elle est constituée de plaques béton brut ou peint.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'ensemble des clôtures devra être traité de façon homogène (matériaux harmonieux et uniformes).

#### Dans tous les cas :

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

La reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur identique ou inférieure.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

**Pour les bâtiments à usage d'habitation**, il est exigé au moins une place de stationnement par logement, hors garage.

En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 4 logements à l'usage des visiteurs.

**Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces ou de bureaux**, 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.
- Dans tous les cas un minimum de deux places sera exigé.

### En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement sur une autre unité foncière, distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public existant ou en cours de réalisation

A défaut des modalités précédentes le pétitionnaire est tenu de verser une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions fixées au Code de l'urbanisme.

### **ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Aucune plantation d'arbres à haute tige n'est possible à une distance inférieure à 6 mètres de limite du chemin de fer.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, ou commerciales ainsi que des activités tertiaires.

### **DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS**

Le secteur UEm correspond à la zone d'activités Mulots.

Le secteur UEt correspond à la zone d'activités des Turelles.

Ces deux secteurs contiennent une réglementation spécifique justifiant aux termes de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, les règles concernant les zones situées en dehors des espaces urbanisés de la commune, au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La création de constructions ou d'installations agricoles ou d'élevage,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées dans l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.

#### **ARTICLE UE 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- L'aménagement ou l'extension des activités existantes, à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation des dangers et nuisances pour le voisinage.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

#### **En sus dans le secteur UEm :**

**Le stockage de dépôts de matériaux de démolition et de matière première liés aux activités autorisées à conditions qu'ils soient non polluants et inertes et qu'ils soient masqués par un écran végétal.**

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

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

##### **1°/ Accès**

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

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 6 mètres de large.

##### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

##### **2°/ Voirie**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

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

#### **ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

## **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

### Stockage et infiltration :

Si la nature des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

### **Eaux usées**

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

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

### **Eaux résiduaire 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 qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaire au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

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

Dans les opération d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UE 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **Généralités :**

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

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique en bordure de l'autoroute A1 en dehors des espaces urbanisés.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

#### **Règles d'implantation :**

La façade avant des constructions principales ou installations doit être implantée :

- avec un recul minimum de 10 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- à au moins 50 m par rapport à l'emprise de l'autoroute A1,
- à au moins 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

#### **ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les constructions dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

Les travaux visant à améliorer le confort de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière et dans le prolongement de la construction existante.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux constructions non contigues sauf dispositions spéciales du service incendie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas excéder 60 % du lot ou de la parcelle.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

### **1) Principe général**

Les constructions quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unicité de structures et de matériaux allant dans le sens d'une bonne intégration dans le paysage.

Les constructions annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'une construction et les écrans doivent être traités en harmonie avec la construction principale.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages

ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 m dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine.

Les clôtures 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.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

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 la construction principale ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

## **2) Publicités, enseignes et pré enseignes**

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.

En outre, l'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne sont admises que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme.

### Dans le secteur UE m :

1/ Orientation des bâtiments : Les bâtiments ayant façade sur l'Autoroute A1 devront être orientés suivant l'axe défini sur le schéma de principe des orientations d'aménagement (axe N/E - S/O). La façade prise en référence sera celle présentant la plus grande longueur afin de ne pas fermer l'espace visuel à partir de l'Autoroute A1, en particulier dans le sens de circulation Sud-Nord.

Aucun bâtiment ne devra être implanté dans le cône de vision donnant depuis l'autoroute sur le bâtiment existant.

2/ La forme des installations et leur couleur devront être en harmonie avec celles existantes dans la zone.

Les couleurs autorisées pour ces façades visibles de l'Autoroute A 1 devront être de teinte claire de type beige clair, gris clair,...

Plutôt qu'un aspect monochrome, il sera préféré des bandeaux horizontaux de teinte ton sur ton (teinte unique de très clair à clair).

Les logos, enseignes,... seront intégrés dans les façades et seront limités en dimension à 20 % maximum de la hauteur des bâtiments. Toutes les couleurs sont autorisées pour les menuiseries en harmonie avec les bâtiments.

3/ Les dépôts, silos, aires de stockage, bennes, cuves ou palettes sont interdits en façade sur l'Autoroute A1. Ceux visibles des voies (y compris de l'Autoroute) devront être masqués par un écran végétal ou à claire-voie.

#### 4/ Clôtures ;

A/ En façade sur l'Autoroute A1, seules sont autorisées :

Les clôtures grillagées en treillis soudé de couleur vert foncé sans mur bahut. Si un accompagnement végétal est prévu, celui-ci sera constitué par des plantations d'arbustes dont la hauteur sera limitée et entretenue à 1 mètre afin de préserver l'effet « ouverture visuelle ».

B/ Les autres clôtures sont autorisées en conformité avec l'article UE 11.

#### Dans le secteur UEt :

1/ Orientation des bâtiments : Les bâtiments implantés dans une distance égale ou inférieure à 80 m de l'emprise de l'Autoroute A1 devront être orientés perpendiculairement à l'axe de ladite Autoroute. La façade prise en référence sera celle représentant la plus grande longueur.

Les bâtiments, au-delà du recul de 80m seront disposés parallèlement à l'axe de l'Autoroute. Ceux-ci pourront être jointifs par rapport à ceux évoqués au paragraphe précédent.

2/ Formes et couleurs. Les installations devront être en harmonie avec celles existantes dans la zone industrielle de Libercourt.

Les formes parallélépipédiques sont conseillées. Les bandeaux de couleur, s'ils existent, seront verticaux pour rester en harmonie avec les bâtiments existants.

Toutefois, il est recommandé des teintes ton sur ton plus discrètes s'intégrant au paysage.

Les logos, enseignes,... seront repris dans les façades et seront limités en dimension à 20 % maximum de la hauteur des bâtiments. Toutes les couleurs sont autorisées pour les menuiseries en harmonie avec les bâtiments.

3/ Les dépôts, silos, aires de stockage, bennes, cuves ou palettes sont interdits en façade sur l'Autoroute A1 y compris pour les bâtiments parallèles à cette dernière. Ceux visibles des voies (y compris de l'Autoroute) devront être masqués par un écran végétal ou à claire-voie. Cette recommandation est particulièrement valable pour la route faisant frontière avec la zone bâtie ; la hauteur de l'écran devant être au minimum égale à l'installation à dissimuler.

4/ Clôtures : A/ En façade sur l'Autoroute A1, seules sont autorisées :

Les clôtures grillagées en treillis soudé de couleur vert foncé sans mur bahut. Si un accompagnement végétal est prévu, celui-ci sera constitué par des plantations d'arbustes dont la hauteur sera limitée et entretenue à 1 m afin de préserver l'effet « ouverture visuelle ».

B/ Les autres clôtures sont autorisées en conformité avec l'article UE 11.

### **ARTICLE UE 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

Pour les bâtiments, 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,

Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

Dans le secteur UEm et UEt :

A/ En façade sur l'Autoroute A 1 : seuls les parkings destinés à l'usage des visiteurs sont autorisés. Leur surface sera limitée à 500 m<sup>2</sup>. Le stationnement des camions est interdit. Leur réalisation devra être accompagnée d'un traitement paysager avec plantations d'arbres en massifs. Les alignements sont interdits.

B/ Dans le cas d'implantation d'établissements employant un personnel nombreux ou nécessitant une place importante pour le stationnement (exemple : entreprise de transport,...) des surfaces complémentaires seront à prévoir à l'arrière des bâtiments et non visibles de l'Autoroute A 1.

### **ARTICLE UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Dans tous les cas, 20% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter un traitement paysager permettant l'intégration des constructions.

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Dans le secteur UEm :

A/ Espaces entre l'Autoroute et les façades des bâtiments.

L'aspect dégagé devra être maintenu. Celui-ci sera traité sous la forme d'espaces engazonnés avec plantation d'éventuels arbustes décoratifs en massif tels que Buddlia, Buis, Seringat, Forsythia, Groseilles Sanghin, Symphorine blancs.

La plantation d'arbres de haute tige peut être autorisée à la condition :

- de plantation en massif (les alignements sont interdits).
- de ne pas masquer les installations existantes.

B/ Limite Est du Parc : Plantation en rideau d'arbres de haute tige (uniquement Parc Entreprises MULOT). Celle-ci sera effectuée par les arbres plantés en quinconce jusqu'à la peupleraie existante au Sud-Est du Parc. Le but recherché sera d'isoler le parc par rapport au cimetière et de créer un « arrière plan visuel » soulignant l'aspect clairière et mettant en valeur les bâtiments.

C/ Entrées des Parcs : la partie laissée libre entre la voie d'accès et les habitations existantes sera traitée sous la forme de banquettes engazonnées avec plantation d'arbustes décoratifs. Les plantations d'arbres sont autorisées en massif. Les alignements sont interdits afin de ne pas accentuer l'aspect « couloir » des entrées.

Dans le secteur UEt :

Espaces entre l'Autoroute et les façades des bâtiments.

L'aspect dégagé devra être maintenu. Celui-ci sera traité sous la forme d'espaces engazonnés avec plantation d'éventuels arbustes décoratifs en massifs tels que Buddlia, Buis, Seringat, Forsythia, Groseilles Sanghin, Symphorine blancs.

La plantation d'arbres de haute tige peut être autorisée à la condition :

- de plantation en massifs (les alignements sont interdits).
- de ne pas masquer les installations existantes.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEpfm**

C'est une zone principalement destinée à recevoir des activités commerciales de services liés aux activités de transports. Il s'agit principalement d'équipements tels que : restaurants, hôtel, distribution de carburants, entreprises de réparation de véhicules, bureaux et services liés aux activités de la plate-forme et les zones de stationnements nécessaires au fonctionnement de ces activités.

### **SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UEpfm 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- La création de constructions ou d'installations agricoles ou d'élevage,
- les constructions à usage d'habitation,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.

#### **ARTICLE UEpfm 2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions à usage de bureaux liés aux activités de la plate-forme.
- Les constructions liées aux activités de services telle que : hôtellerie, restauration, commerces, distribution de carburants, entreprises de réparation de véhicules, services liés à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activités de la plate-forme.
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements.
- Les constructions et installations techniques directement liées ou nécessaires au fonctionnement d'un réseau d'intérêt public (dont les postes de livraison d'électricité, les transformateurs, les équipements téléphoniques,...).
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement).
- Les parkings et les aires de manœuvre destinées aux véhicules légers et lourds.

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

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

#### **1/ Accès**

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Ils ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies ouvertes au public ou pour celle utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des voiries aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur UEpfm1, les accès directs aux parcelles depuis la bretelle d'accès à l'autoroute sont interdits. Ils se feront par une voie interne, à créer, dont l'accès pourra se faire depuis le giratoire existant en limite sud du site.

#### **2/ Voirie**

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

Les voies ouvertes au public en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre à tous les véhicules (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie enlèvement des ordures ménagères etc...) de faire demi-tour.

Les voiries ne pourront avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

### **ARTICLE UEpfm 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE**

- Les réseaux divers de distribution (eau potable, électricité, téléphonie...), y compris les branchements, doivent être souterrains.
- L'alimentation des locaux, les installations diverses, les rejets et notamment les dispositifs de rejet des eaux industrielles, devront être réalisés en conformité avec les règlements en vigueur au point de vue sécurité et hygiène.

#### **DESSERTE EN EAU – DEFENSE INCENDIE**

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau doit être alimentée obligatoirement, par branchement sur une conduite du réseau collectif de distribution d'eau.

- Les branchements en eau potable sont dimensionnés pour les besoins domestiques. Il est prévu le long des voies ouvertes au public, la mise en œuvre de poteaux incendie selon les normes en vigueur.

## **ASSAINISSEMENT**

### **EAUX PLUVIALES :**

- Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct, sans stagnation des eaux pluviales, dans le réseau collecteur.
- La conception des réseaux devra cependant assurer le respect des textes réglementaires notamment relatifs aux installations classées en interdisant les rejets accidentels de produits dangereux dans les réseaux publics.
- Les eaux pluviales provenant des voiries et parking devront, avant rejet dans les réseaux publics, transiter par un ouvrage de débouage et de séparation des hydrocarbures.
- Dans le secteur UEpfm1, si la nature des sols le permet, les eaux pluviales doivent être traitées par le biais de techniques alternatives.

### **EAUX USEES ET VANNES :**

Il est obligatoire d'évacuer les eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système séparatif).

## **ARTICLE UEpfm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

## **ARTICLE UEpfm 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

### **Généralités :**

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

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique en bordure de l'autoroute A1 en dehors des espaces urbanisés.

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

### **Règles d'implantation :**

La façade avant des constructions principales doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies,
- soit en retrait de deux mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

Pour des raisons de sécurité vis à vis des usagers de l'autoroute A1, toute enseigne sur mât devra être implantée avec un recul minimum de 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Dans le secteur UEpfm1, le recul obligatoire pour les constructions est de 40 m minimum depuis l'axe de l'autoroute et de sa bretelle d'accès. Les voies de desserte interne doivent s'implanter à au moins 10 mètres de l'emprise de l'autoroute et de sa bretelle.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort et l'utilisation des constructions existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement de la construction existante.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

#### **ARTICLE UEpfm 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies, en vertu de la réglementation en vigueur.

Dans le secteur UE pfm1, les constructions seront implantées avec un recul de 10 mètres minimum depuis les limites séparatives.

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

Entre deux constructions non contigues, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne doit jamais être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE UEpfm 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas être supérieure à 50% de la surface totale de la parcelle.

## **ARTICLE UEpfm 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 14 mètres (R+3).

Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :

- de 1,50 mètre pour les ouvrages techniques, ascenseurs, cheminées,
- pour l'implantation d'une enseigne sur mât.

Dans le secteur UE pfm1, la hauteur absolue des constructions est limitée à 16 mètres. Cette hauteur s'entend hors équipements techniques nécessaires à l'activité en place (cheminée, antenne, skydome...).

## **ARTICLE UEpfm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **1) Principe général**

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **2) Dispositions particulières**

#### **a) Architecture**

- Est conseillée une architecture qui, par sa composition et ses rythmes propose une lecture et un accompagnement contemporain du contexte du site, à l'exclusion de tout pastiche d'architecture archaïque ou étrangère à l'unité souhaitée de l'image globale de la plate-forme multimodale.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et matériau respectant la qualité générale du site.

#### **b) Clôtures**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires en bordure des voies ouvertes au public ou des voies de desserte intérieures.
- S'il en existe, elles doivent être constituées de grilles ou de grillages n'excédant pas 2 mètres de hauteur et de poteaux métalliques et être doublées d'une haie de charmilles ou de charme implantée en premier plan de parcelle.
- Tout autre type de clôture est interdit.

### **c) 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.

### **d) Les annexes**

Les annexes des constructions doivent par leur volume et le traitement de leurs façades être construits en harmonie avec la construction principale.

Les installations électriques, gaz et téléphoniques seront traitées en harmonie avec le caractère général de la zone (matériaux, coloris) ou intégrées dans l'environnement par des plantations.

### **e) Les aires de stockage**

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

### **f) Enseignes – Publicité**

La publicité sous toutes ses formes doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, notamment aux lois n°79-1150 du 29 décembre 1979 et n°95-101 du 2 février 1995 ainsi qu'à leurs décrets d'application.

En dehors de la signalisation propre aux entreprises implantées, toute forme de publicité est interdite sur l'ensemble de la zone.

Les enseignes feront parties intégrantes des façades et seront limitées en hauteur à 20% de la hauteur du bâtiment.

La station de distribution de carburant pourra être signalée par une enseigne montée sur mât.

Dans le secteur UE pfm1 , les couleurs des constructions seront mates. Toutes les couleurs sont autorisées dans la mesure où elles restent sombres. En revanche, s'il s'agit de teintes naturelles, soit les teintes marron, beige, blanc, gris, vert, rouge-brique, leur usage est libre. Les couleurs vives sont proscrites. Les toitures terrasse et à faible pente seront autorisées. Les matériaux utilisés ne doivent pas procurer un effet brillant ou laqué. Cependant, les façades pourront comporter des enseignes aux couleurs des activités en place.

## **ARTICLE UEpfm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé en dehors des voies ouvertes au public. Le nombre de place de stationnement devra se conformer aux prescriptions suivantes :

- pour les constructions à usage de commerce et services : 1 place / 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Ce nombre sera augmenté des places commercialement nécessaires au fonctionnement.

- pour les constructions à usage tertiaire : 1 place / 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- pour les constructions à usage hôtelier : 1 place / 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces places à aménager pour les véhicules particuliers, s'ajoutent les espaces à réserver pour l'évolution et le stationnement des camions et véhicules utilitaires.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doit respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 et l'arrêté du 31 août 1999 relatif à l'accessibilité des voiries aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

Dans le secteur UEp<sub>fm</sub>1, si les stationnements sont en façade, en arrière du merlon, leur superficie ne pourra excéder 250m<sup>2</sup> au totale (hors voiries). Cette prescription n'interdit pas les stationnement à l'arrière des constructions.

### **ARTICLE UEp<sub>fm</sub> 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toute construction, de voiries, d'aires de stationnement et d'aires de stockage doivent être constituées soit d'un tapis végétal continu (prairie de fauche, mélange arbustif buissonnant bas), soit d'un espace planté d'arbres.

Les aires de stockage à l'air libre seront ceinturées d'une haie de charme.

Les parkings VL et les éventuelles aires de stockage sont systématiquement bordés par une haie de charme taillée à 1,5 mètres.

#### Nature des végétaux et plantation

Le choix des essences privilégiera (90% minimum) les essences reprises en annexe.

La plantation des végétaux doit respecter les règles d'implantation suivantes :

- 0,50 mètre de recul par rapport aux limites séparatives pour les arbustes.
- 2 mètres de recul par rapport aux limites séparatives pour les arbres.

#### Dans le secteur UE p<sub>fm</sub>1 :

-En bordure de la bretelle d'accès (y compris sur le talus) : obligation de plantation d'arbustes tapissants sur le merlon et d'arbustes de croissance limitée dans son prolongement (hauteur maximum similaire à celle du merlon planté). Ces haies seront composées d'essences locales variées contenant plus ou moins un tiers d'essences persistantes.

- obligation de plantation d'arbustes de hauteur maximale de 2 mètres pour accompagner le parc de stationnement autorisé en façade à l'article 12.

- Garantir le schéma d'organisation des plantations inscrit dans les orientations d'aménagement.

### **SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UEpfm 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

### **VOCATION PRINCIPALE**

Il s'agit de la zone urbaine affectée essentiellement aux installations liées aux services et équipements publics à caractère sportif, social, éducatif, culturel, de loisirs, associatif et de santé.

### **DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR**

Il est créé un secteur UHa à l'intérieur duquel toutes activités économiques légères, services, bureaux ou commerces sont autorisés.

### **ALEAS MINIERS**

La zone UH est concernée par deux puits de mine (9 et 9bis). Ils génèrent des rayons d'inconstructibilité de 18 m pour le puits 9 et de 17 m pour le puits 9bis qui doivent rester accessibles depuis la voie publique. Ces puits sont également concernés par les aléas suivants :

- Effondrements localisés de niveau moyen sur puits (rayon de 18m pour le puits 9 et 17m pour le puits 9bis);
- Effondrements localisés de niveau moyen sur galeries (emprise des galeries + 8 m);
- Gaz de mine de niveau Faible (travaux avérés) – rayon de 16m.
- Gaz de mine de niveau moyen sur événements de décompression - rayon de 1m.

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription ou d'interdiction en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

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

### **ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La création de constructions ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article UH 2.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.

## **ARTICLE UH 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.

Les installations liées aux services et équipements publics à caractère sportif, social, éducatif, culturel, de loisirs, associatif et de santé.

Dans le secteur UHa :

Les activités économiques légères, bureaux, commerces ou services permettant soit la mise en valeur du site classé monument historique, soit créant un complément économique au site et à la plate forme delta 3.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE**

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

#### **1°/ Accès :**

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

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 4 mètres.

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### **2°/ Voirie :**

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

## **ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### Stockage et infiltration :

Si la nature des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

### **Eaux usées**

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

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

### **Eaux résiduaire 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 qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

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

Dans les opération d'aménagement, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion ainsi que les branchements doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

### **ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE UH 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPISES PUBLIQUES**

#### **Généralités :**

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

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

Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

## **Règles d'implantation :**

La façade avant des constructions principales doit être implantée :

- soit à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie,
- soit en retrait de 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

## **ARTICLE UH 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

### **I) Implantation sur limites séparatives :**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

### **II) Implantation avec marges d'isolement :**

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

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Les travaux visant à améliorer le confort de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière et dans le prolongement de la construction existante.

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

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

## **ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL**

Néant.

## **ARTICLE UH 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

## **ARTICLE UH 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 constructions 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.

### **Dispositions particulières**

Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts ( briques creuses, parpaings, etc. ) sauf s'ils s'intègrent dans une composition architecturale d'ensemble. De plus, les constructions annexes et les ajouts doivent être en harmonie avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.

## **ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

### **ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.  
Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

### **SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UH 14 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Les possibilités d'utilisation et d'occupation des sols résultent de l'application des articles 3 à 13.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être urbanisées à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. Elles sont principalement destinées à l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel.

La zone comprend :

- un secteur 1AUa correspondant au projet de la ZAC de la maille verte,
- un secteur 1AUh voué aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les projets de constructions situés à l'intérieur du secteur de 300m de largeur, affecté par le bruit de la voie ferrée Paris-Lille classée en catégorie 1 par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 devront respecter les normes suivantes :

- Les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits de l'espace extérieur, déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 (Journal Officiel du 28/06/1996).
- Les locaux d'enseignement doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits de l'espace extérieur, déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté interministériel du 9 janvier 1995 (Journal Officiel du 10/01/1995).

### PLAN DE PREVENTION DES RQUES NATURELS INONDATION (PPRI)

La zone est susceptible d'être concernée par les dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2010 auquel il convient en conséquence de se reporter.

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

#### ARTICLE 1 AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Dans l'ensemble de la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La création de constructions ou d'installations d'élevage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Les affouillements et exhaussements de sols autres que ceux indiqués à l'article 1AU2.

- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.

En sus, dans le secteur 1AUa :

- Les caves et sous-sols.

En sus, dans le secteur 1AUh :

- toute construction ou installation à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS**

- L'urbanisation de la zone se fera exclusivement par opération d'aménagement.
- L'extension des maisons à usage d'habitation existante à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement général de la zone.
- Les garages, abris de jardin et dépendances dès lors qu'ils se situent sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.
- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE.**

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

**1° / Accès :**

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

### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.
- Dans le secteur 1AUa, respecter les accès prévus au plan de composition de la ZAC.

### **2°/ Voirie :**

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

Ces voies doivent :

- permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie ;
- présenter des caractéristiques suffisantes pour la circulation des véhicules et des piétons ;
- disposer d'une desserte commune par les réseaux aux normes quand ils sont nécessaires;
- disposer d'un éclairage public suffisant ;
- présenter des caractéristiques suffisantes en terme de structure de chaussée, de trottoir le cas échéant, et de couche de finition (revêtement solide).

La largeur d'une voirie (hors trottoir) à double sens ne peut être inférieure à 5 mètres.

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires. Cette mesure ne s'applique pas dans le cas où l'inutilité d'un tel aménagement est justifiée (aménagement d'un point de collecte commun, ...).

### **ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du

règlement d'assainissement.

#### Stockage et infiltration :

Si la nature des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

#### **Eaux usées**

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

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

#### **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 qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

## **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

Tous les réseaux et branchements doivent être en souterrain.

## **ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

## **ARTICLE 1 AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

### **Généralités :**

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

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

### **Règles d'implantation :**

La façade avant des constructions doit être implantée :

- soit à la limite d'emprise des voies.
- Soit en retrait de deux mètres minimum de la limite d'emprise des voies.
- Soit en retrait de cinq mètres **minimum** pour les constructions abritant des voitures faisant partie ou non de la construction principale.

Dans tous les cas, les constructions ou installations doivent être implantées au moins 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort et l'utilisation des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement de la construction existante.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Dans tous les cas, les constructions annexes seront implantées avec un recul au moins égal à la celui de la construction principale sauf si l'implantation des bâtiments sur la parcelle impose une organisation différente (bâtiment principal en fond de parcelle).

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

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

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

### **I - Implantation sur limite séparative.**

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

2) Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la limite séparative que :

-Soit s'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.

-Soit pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.

-Soit s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

### **II - Implantation avec marges d'isolement.**

- 1) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m.
- 2) Au-delà de cette bande, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- 3) Dans tous les cas, cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Les travaux visant à améliorer le confort de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière et dans le prolongement de la construction existante.

#### **ARTICLE 1AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.**

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

Cette distance doit être au minimum de 6 mètres entre deux constructions principales à usage d'habitation ou d'activité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL.**

Néant.

#### **ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

##### Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des constructions ne peut dépasser 13 mètres à l'égout principal de la toiture. Cette règle ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

##### Dans le reste de la zone :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout principal de la toiture.  
Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

### **A) Dispositions Générales**

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent porter atteinte, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

### **Matériaux, procédés et dispositifs écologiquement performants**

Les prescriptions de l'article 11 peuvent ne pas trouver d'application en cas de mise en œuvre de certains dispositifs :

- matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions, et notamment le bois et les végétaux en façade ou en toiture,
- certains éléments suivants : les portes, portes-fenêtres et volets isolants,
- certains systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants,
- les pompes à chaleur, les brise-soleils.
- les toitures terrasses si elles sont végétalisées.

Dans tous les cas, il est recommandé que ces dispositifs :

- ne soient pas visibles du domaine public,
- s'intègrent au projet architectural ou à l'architecture existante en termes de volume et de couleur.

### **B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation.**

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

La peinture sur brique de la façade principale et des pignons vus de la voie publique est interdite sauf en cas de justification technique (fissure, imperméabilisation).

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé

**2) Couvertures :**

A l'exception des toitures terrasses, les toitures des volumes principaux d'une construction à usage d'habitation auront une pente comprise entre 35 et 55° à l'exception des toitures à la mansart (possibilités de pentes différentes pour le terrasson et le brisis dans ce cas).

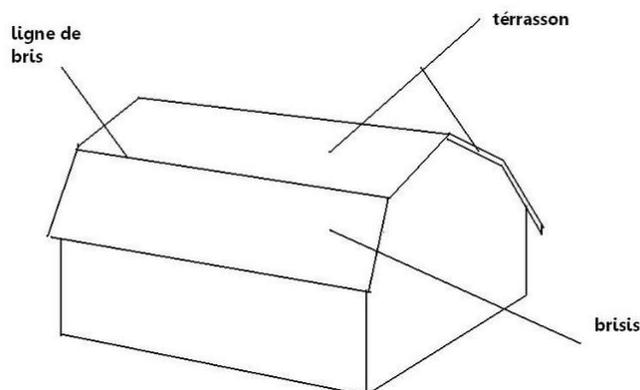


Illustration d'une toiture à la mansart

Les toitures de pente inférieure à 35° sont admises dans le cas d'extension d'habitation dont l'emprise au sol ne représente pas plus de 50m<sup>2</sup> et pour des constructions dont la largeur n'excède pas 5 mètres. Cette possibilité n'est pas cumulable à partir de la date d'approbation du PLU.

Dans ces différents cas, peuvent être autorisés les plaques imitation tuile ou le bac acier. Le bac acier doit être masqué par un acrotère, s'il est visible depuis le domaine public.

Le remplacement des matériaux de couverture d'une toiture à une seule pente est également autorisé (sans modification de structure de charpente et de murs porteurs de la couverture).

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas à l'utilisation de matériaux verriers.

### **C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes :**

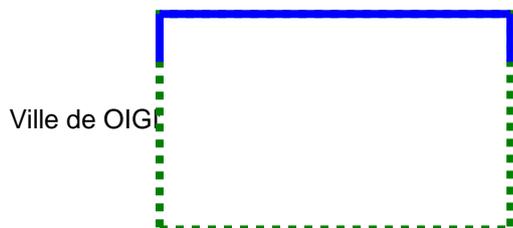
La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec la construction principale.

La construction de bâtiments annexes en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des constructions principales.

Les ouvrages techniques installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

### **D) Clôtures :**

L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable.





Exemple de plaque béton brut

**a) Clôtures implantées à la limite de la voie et sur la profondeur des marges de recul :**

Les clôtures tant à l'alignement des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

Les clôtures doivent être constituées soit de haies vives, soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Les matériaux occultants sur dispositif à claire-voie sont interdits.

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,80 mètre (hauteur amenée à 1,50m dans le secteur 1AUa), hors pilastres, dont 0,80 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton brut ou peint ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,30 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

Les éventuels murs de soutènements (retenue de terres) ne sont pas concernés par ces règles de hauteur.

La partie pleine doit être traitée en harmonie avec la construction principale.

**b) Sur cour et jardin :**

Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale. Leur partie pleine ne pourra excéder 1 mètre si elle est constituée de plaques béton brut ou peint.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

L'ensemble des clôtures devra être traité de façon homogène (matériaux harmonieux et uniformes).

Dans tous les cas :

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 0,80 mètre.

Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur identique ou inférieure.

### **ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

**Pour les bâtiments à usage d'habitation**, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement, hors garage. Dans le secteur 1AUa, il est exigé deux places de stationnement par logement.

En sus, pour les opérations d'aménagement, à usage principal d'habitation, il sera prévu au minimum une place de stationnement en dehors des parcelles par tranche de 3 logements à l'usage des visiteurs.

**Pour les bâtiments à usage d'activités, de commerces ou de bureaux**, 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.
- Dans tous les cas un minimum de deux places sera exigé.

### **ARTICLE 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

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

Les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles situés dans les cours et jardins visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

### VOCATION PRINCIPALE

Le zone 1AUe correspond à une zone d'urbanisation destinée à l'accueil d'activités économiques légères telles que artisanats ou commerces ainsi que toutes autres activités tertiaires. Elle sera urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement ou au fur et à mesure de l'arrivée des réseaux.

### DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEUR

Il existe un secteur 1AUea concerné par des risques naturels.

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

#### ARTICLE 1 AUe1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- La création de constructions ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées dans l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.

Dans le secteur 1AUea, les caves et sous-sols sont interdits.

#### ARTICLE 1AUe 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUe 3 : ACCES ET VOIRIE.**

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

#### **1) Accès :**

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

En aucun cas, l'accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 6 mètres.

#### **L'autorisation peut être subordonnée :**

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.
- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

#### **2°/ Voirie :**

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

Ces voies doivent permettre l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter.

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

### **ARTICLE 1 AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

## **ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### Stockage et infiltration :

Si la nature des terrains le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### Ruissellement et rejet :

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Dans les opérations d'aménagement, il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

### **Eaux usées**

Toute construction ou installation nouvelle doit obligatoirement évacuer ses eaux ou matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public

d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).  
Le système d'assainissement des eaux usées doit être réalisé en conformité avec le zonage d'assainissement en vigueur sur la commune.

### **Eaux résiduaire 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 qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.  
L'évacuation des eaux résiduaire au réseau public d'assainissement, si cela est autorisé, peut -être subordonnée à un pré-traitement approprié.

### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

Tous les réseaux et branchements doivent être en souterrain.

### **ARTICLE 1 AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

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

#### **Généralités :**

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

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

#### **Règles d'implantation :**

La façade des constructions ou installations doit être implantée avec un recul minimum de 10 mètres :

- à compter de la limite d'emprise des routes départementales.
- à compter de l'emprise ferroviaire.

L'implantation des postes de gardien avec ou sans logement et l'implantation des constructions à usage de bureaux peuvent se faire à la limite d'emprise des voies ou en retrait de 5 mètres minimum.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort et l'utilisation des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement de la construction existante.

En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de d'un mètre minimum depuis cette limite.

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

Dans le cas de lotissement ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issue de la division. Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies et pour les constructions dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres.

Une marge de recul minimum de 10 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Dans tous les cas, une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux constructions non contigues sauf dispositions spéciales du service incendie.  
Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE 1 AUe 9 : EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol maximum des constructions ne doit pas excéder 60 % du lot ou de la parcelle.  
Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

### **ARTICLE 1 AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Néant.

### **ARTICLE 1 AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

#### **Principe général**

Les constructions quelle que soit leur destination et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parking, aire de stockage doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés. Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité et s'harmoniser avec les éléments voisins ainsi qu'avec l'ensemble de la zone.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unicité de structures et de matériaux allant dans le sens de l'économie et d'une bonne intégration dans le paysage. Les matériaux de façade sont choisis parmi ceux n'accrochant pas la poussière, vieillissant bien, de préférence autolavables.

Les constructions annexes et les ajouts, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents d'une construction et les écrans doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

Sont interdits :

- le maintien à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit,
- les bardages et les couvertures en fibro-ciment non teintés ou en tôle galvanisée non peinte

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 2 m dont 0 m 50 hors sol pour la partie pleine.

Les clôtures 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.

D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.

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 la construction principale ou faire l'objet d'un aménagement permettant de les protéger des vues.

### **Publicités, enseignes et pré enseignes**

La mise en place d'enseignes, de pré-enseignes et panneaux publicitaires doit être conforme à la législation en vigueur et règlements locaux.

En outre, l'installation de panneaux publicitaires est interdite sur les parcelles industrielles. Ne sont admises que les enseignes avec nom et raison sociale de la firme.

### **ARTICLE 1 AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements.

Pour les bâtiments, 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,

### **ARTICLE 1 AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées, traitées et entretenues.

Dans tous les cas, 20% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront comporter un traitement paysager permettant l'intégration des constructions.

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

Les plantations ne doivent pas créer de gênes pour la circulation publique et notamment la sécurité routière.

Aucune plantation d'arbres à haute tige n'est possible à une distance inférieure à 6 mètres de limite du chemin de fer.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES**

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Les secteurs Ah sont des secteurs d'habitat isolé.

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

#### ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris le stationnement de caravanes.

#### ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

##### 1) Les constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

- La création et l'extension de constructions indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.
- Les constructions à usage d'habitation quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions et les annexes accolées ou non de ces habitations sont admises.

##### 2) Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural

- Les centres équestres, hors activités de spectacle.
- Les fermes-auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
- Le camping à la ferme répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
- Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
- Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
- Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.

3) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone. (Il s'agit notamment, sous cette réserve, des antennes de télécommunication, des châteaux d'eau, des éoliennes non destinées à l'autoconsommation, des infrastructures, des ouvrages de gestion des risques.)

Dans le secteur Ah :

- La construction d'annexes non accolées à la construction principale (garage, abris de jardin, dépendances, abris).
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes. L'extension n'aura pas pour but d'augmenter le nombre de logements.
- Le changement de destination des constructions existantes en habitat ou activité économique légère compatible avec son environnement. La division de logements sera limitée à 3 logements en tout.
- Les constructions et installations liés aux services et équipements publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.
- Les équipements publics d'infrastructures.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.**

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

#### **1°/ 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 obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

#### **2°/ Voirie :**

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

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux

sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

## **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée, par branchement sur une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes.

## **ASSAINISSEMENT**

### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

### **Stockage et infiltration :**

Si la nature des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

### **Ruissellement et rejet :**

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

### **Réutilisation des eaux de pluie :**

Dans les opérations d'aménagement, il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

**EAUX USEES ET VANNES :** Il est obligatoire d'évacuer les eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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 et ensuite évacuées, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

#### **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

##### **Généralités :**

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

Dans le cas de constructions implantées en bordure d'une voie privée ouverte à la circulation publique, la limite d'emprise de sa plate-forme se substitue à l'alignement du domaine public. Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2)voirie.

##### **Règles d'implantation :**

La façade avant des constructions principales doit être implantée :

- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- A moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal.
- A moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

#### Dans le secteur Ah :

Tout ou partie des façades avant des constructions principales seront édifiées dans les 25 premiers mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou par rapport à l'alignement du domaine public. Au delà de cette bande de 25 mètres, seules les annexes peuvent être admis.

#### Cas particuliers à l'ensemble de la zone :

Il est possible d'effectuer des travaux confortatifs, d'étendre ou de procéder à l'aménagement de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

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

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

A moins que la construction à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2 L$ ) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

#### Cas particulier à l'ensemble de la zone :

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera sur la ou les limites séparatives ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

#### Dans le secteur Ah :

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

#### **I - Implantation sur limites séparatives.**

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

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

- Soit s'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- Soit pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- Soit s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé du projet de construction objet de la demande.
- Soit s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

## **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée (hors saillie de moins d'un mètre telle que marquise) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2 L$ ).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m.

Cas particulier à l'ensemble de la zone :

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Dans le secteur Ah :

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.**

Dans les secteurs Ah, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50 % de l'unité foncière.

#### **ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 mètres au point le plus élevé.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

#### **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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

Est notamment interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et constructions annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les constructions principales.

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

#### **Par ailleurs dans le secteur Ah :**

Toute extension de construction ou annexe doit être traitée en harmonie avec les façades de la construction. Des matériaux similaires doivent être employés.

#### **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Un aménagement paysager (plantations d'essences reprises en annexe) doit être prévu pour assurer l'insertion des constructions agricoles.

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air et certaines infrastructures de transport.

### DECOUPAGE DE LA ZONE EN SECTEURS

Le secteur Nh correspond à l'habitat isolé.

### ALEAS MINIERS

La zone N est concernée par un puits de mine (puits Auguste DUPIRE). Il génère un périmètre de protection inconstructible d'un rayon de 10m autour du puits qui doit rester accessible depuis la voie publique. Ce puits est également concerné par les aléas suivants :

- Effondrements localisés de niveau faible sur galeries (travaux suspectés) – rayon de 28m ;
- Gaz de mine de niveau Faible (travaux avérés) – rayons respectifs de 15m et 16m ;
- Gaz de mine de niveau Faible sur galeries (travaux suspectés) – rayon de 28m.

La zone N est concernée par le terril 110 concerné par les aléas suivants :

- Glissement de niveau faible (travaux avérés) – emprise du terril +10m ;
- Tassement de niveau faible (travaux avérés) – emprise du terril ;
- Echauffement de niveau faible – emprise du terril.

La zone N est concernée par le bassin 20 concerné par les aléas suivants :

- Tassement de niveau faible (travaux avérés) – emprise du bassin.

Les projets dans les secteurs concernés par ces aléas sont susceptibles de faire l'objet de prescription ou d'interdiction en vertu de l'article R.111-2 du Code de l'urbanisme.

### PLAN DE PREVENTION DES RIQUES NATURELS INONDATION (PPRI)

La zone est susceptible d'être concernée par les dispositions du PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 31 décembre 2010 auquel il convient en conséquence de se reporter.

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

### ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

## **ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.**

- Les constructions et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.
- Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les aménagements à caractère public pour des activités récréatives essentiellement de plein air à condition qu'elle soit compatible avec l'environnement.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

Dans le secteur Nh, ne sont autorisés que :

- Les reconstructions de constructions sinistrées ainsi que l'agrandissement pour des besoins familiaux des constructions existantes.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,
- Les constructions de constructions annexes (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE.**

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

#### **1°/ 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 obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

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

## **2°/ Voirie**

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

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.**

Les règles concernant les raccordements à l'eau potable et les conditions de rejets des eaux sont inscrites dans les règlements communautaires d'assainissement et d'eau potable.

### **DESSERTE EN EAU**

**EAU POTABLE** : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être alimentée, par branchement sur une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **ASSAINISSEMENT**

#### **Eaux pluviales**

Tout branchement doit faire l'objet d'une demande auprès de la CAHC, au même titre qu'une demande de branchement d'eaux usées domestiques, comme le stipule l'article 9 du règlement d'assainissement.

#### **Stockage et infiltration :**

Si la nature des sols le permet, les eaux pluviales seront traitées par le biais de techniques alternatives telles que les puits d'infiltration, les noues, les chaussées drainantes et en dernier recours l'utilisation de système de stockage-restitution à débit calibré.

L'utilisation de ces techniques pourra faire l'objet d'une étude particulière visant à évaluer l'impact de l'infiltration et les conséquences sur le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

#### **Ruissellement et rejet :**

Des mesures pourront être imposées pour assurer sur la parcelle la maîtrise des débits, de l'écoulement et de l'infiltration des eaux pluviales et de ruissellement. Dans tous les cas, seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au réseau après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

En cas d'impossibilité technique avérée de gestion des eaux pluviales à la parcelle, le débit maximal exceptionnellement autorisé de rejet des eaux pluviales au réseau ou au milieu naturel est de 2 litres par seconde par hectare.

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

#### Réutilisation des eaux de pluie :

Dans les opérations d'aménagement, il est souhaitable que les eaux pluviales (eaux de toitures) soient utilisées à des usages domestiques (WC, arrosage des espaces verts). L'accord des services sanitaires doit être requis.

**EAUX USEES ET VANNES :** Il est obligatoire d'évacuer les eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

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

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 et ensuite évacuées, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

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

#### **DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION :**

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.

#### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.**

##### **Généralités :**

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

L'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme s'applique en bordure de l'autoroute A1 en dehors des espaces urbanisés.

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

Dans le présent article les voies répondent aux exigences de l'article 3 2) voirie.

## Règles d'implantation :

La façade avant des constructions principales doit être implantée :

\* avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise :

- de la Route Départementale 46,
- de la Route Départementale 160,
- du domaine public ferroviaire.

\* avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup>. Leur implantation se fera à la limite d'emprise des voies ou en retrait minimum d'un mètre depuis cette limite.

Les travaux visant à étendre ou à améliorer le confort et l'utilisation des constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement d'une construction existante.

### **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.**

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

A moins que la construction à édifier ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2 L$ ) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

#### Dans le secteur Nh :

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

#### **I - Implantation sur limites séparatives.**

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

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

- Soit s'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- Soit pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément sur le terrain voisin, lorsque les constructions sont d'une hauteur sensiblement équivalente.
- Soit s'il s'agit de constructions dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé du projet de construction objet de la demande.
- Soit s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont l'emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

## **II - Implantation avec marges d'isolement.**

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'une construction qui n'est pas édifiée sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée (hors saillie de moins d'un mètre telle que marquise) et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = 2 L$ ).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et d'une hauteur maximale de 3 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m<sup>2</sup> peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

Les travaux visant à améliorer le confort de constructions existantes qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière et dans le prolongement de la construction existante.

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

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

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux constructions non contigües.

Dans le secteur Nh :

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.**

Dans les secteurs Nh, le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé au maximum à 50 % de l'unité foncière. Les extensions et les annexes seront limitées à 20% (avec maximum de 30m<sup>2</sup>) de l'existant à la date d'approbation du PLU.

**ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

Dans le secteur Nh, la hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout principal de la toiture.

Ces règles ne s'appliquent pas aux établissements publics ou d'intérêt général.

**ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR.**

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

**Sont notamment interdits :**

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit
- Les constructions sommaires réalisés avec des moyens de fortune ;
- Les toitures terrasses ;

**Par ailleurs dans le secteur Nh :**

Toute extension de construction ou annexe doit être traitée en harmonie avec les façades de la construction. Des matériaux similaires doivent être employés.

**ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et N°99-757 et de l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

### **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.**

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts.

Aucune plantation d'arbres à haute tige n'est possible à une distance inférieure à 6 mètres de limite du chemin de fer.

- Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer :

Les espaces boisés classés, à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

# **ANNEXES DOCUMENTAIRES**

## ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

**Habitation** = construction destinée au logement.

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

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

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

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

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

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

**Exploitation agricole** = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

**Entrepôt** = construction, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

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

**Opération d'aménagement** : une opération portant sur un ensemble de constructions pour laquelle est déposée un ou plusieurs demandes.

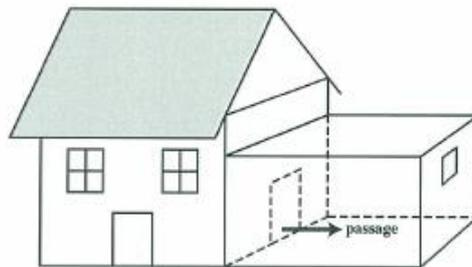
**Annexe** = construction de faible dimension nécessairement implantée sur la même unité foncière que la construction principale tels que bûcher, abri de jardin, garage etc., à l'exclusion de toute construction à vocation d'activités ou d'habitation.

**Extension** = l'extension d'une construction existante peut s'effectuer dans un plan horizontal et/ou vertical. La partie en extension est contiguë à la construction existante et communique avec celui-ci.

#### EXTENSION

*Une extension est un bâtiment accolé au bâtiment principal.*

*On passe de la construction principale à ce bâtiment sans sortir de la construction princ*

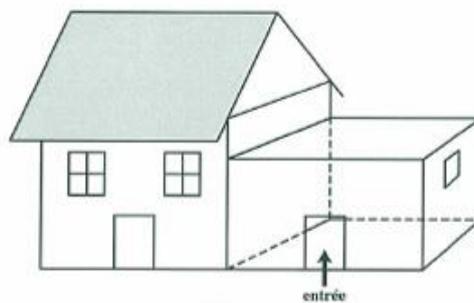


#### ANNEXE

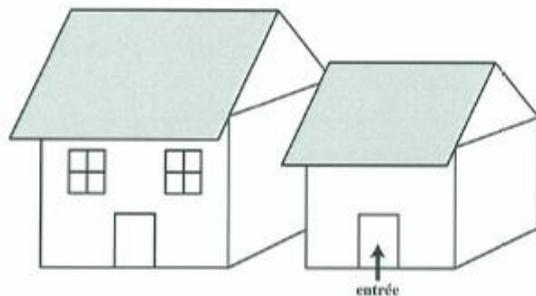
*Une annexe vient en complément du bâtiment principal.*

*Elle peut être accolée ou non au bâtiment principal.*

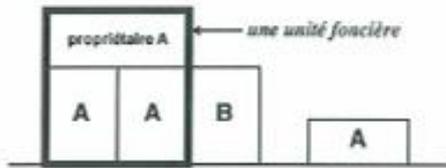
*Elle a une entrée indépendante mais ne communique pas avec le bâtiment principal.*



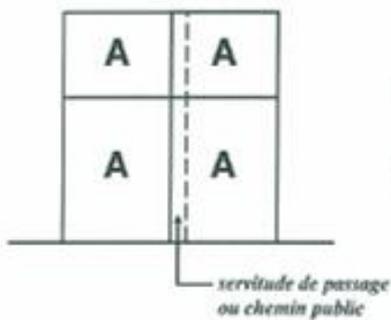
**OU**



**Unité foncière** = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.



*Toutes les parcelles contiguës qui composent la propriété de quelqu'un forment une unité foncière.*

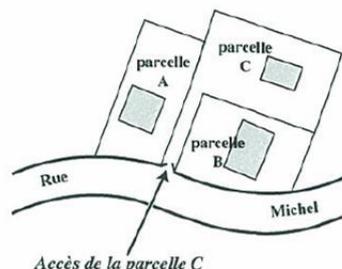
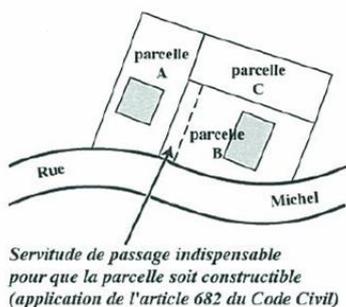


*Si c'est une servitude de passage : une seule unité foncière*

*Si c'est un chemin public : deux unités foncières*

## ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

**Accès** = partie de terrain reliant la construction principale et ses annexes à la voirie de desserte ouverte à la circulation générale.



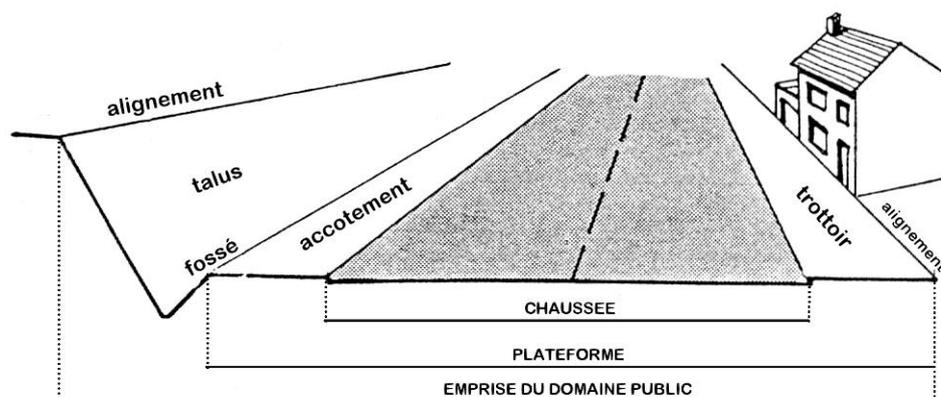
**Rangée d'urbanisation** = une rangée d'urbanisation est constituée par la continuité de constructions ne contenant pas plus de 2 logements implantées suivant un axe similaire à leur voirie de desserte (cas le plus fréquent) sans être obligatoirement contigües. Dans le cas où une construction contient plus de 2 logements, elle constitue plus d'une rangée d'urbanisation.

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

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

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

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



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

**Façade d'une construction** = côté de la construction donnant sur une limite parcellaire (limite sur l'espace public ou avec une autre parcelle) ou située à distance mais en vis-à-vis de cette limite. Un pignon constitue une façade.

**Façade avant d'une construction** =

- façade verticale de la construction, située au-dessus du niveau du sol, pouvant comporter une ou plusieurs ouvertures et située en vis-à-vis de l'accès à la voie de desserte de la construction qu'elle soit publique ou privée.

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

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

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

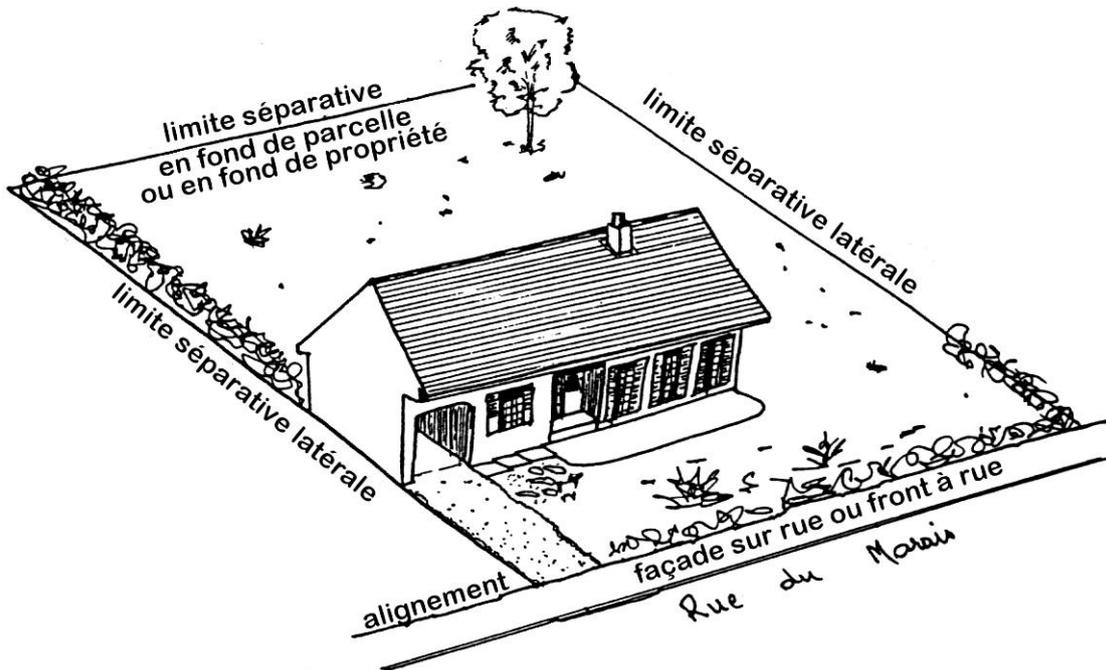
**Circulation générale** = circulation publique ouverte à l'ensemble de la population concernant les voies librement empruntées, à titre gratuit ou non, par toute personne circulant à pied ou par un moyen de transport individuel ou collectif.

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

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

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

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



**Retrait** = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

## ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

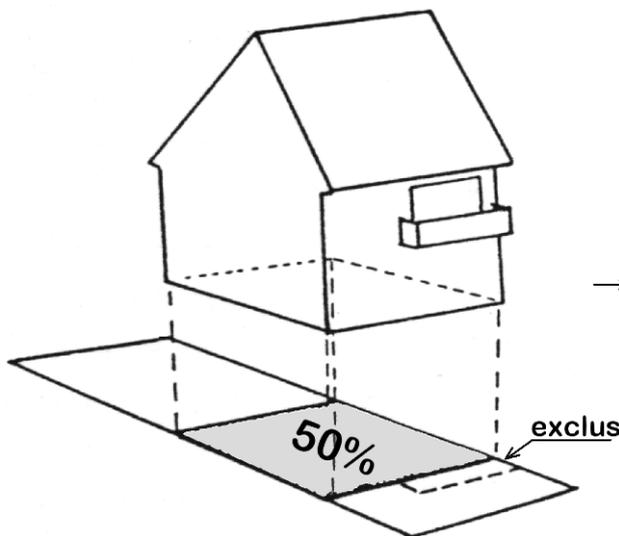
**Emprise au sol** = surface que la projection verticale du volume hors œuvre de la construction peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



Dans l'exemple, il s'agit  
d'un terrain de  $300 \text{ m}^2$   
la projection au sol est  
de  $150 \text{ m}^2$ , balcon exclus.  
→ le coefficient d'emprise  
au sol est égal à 50%

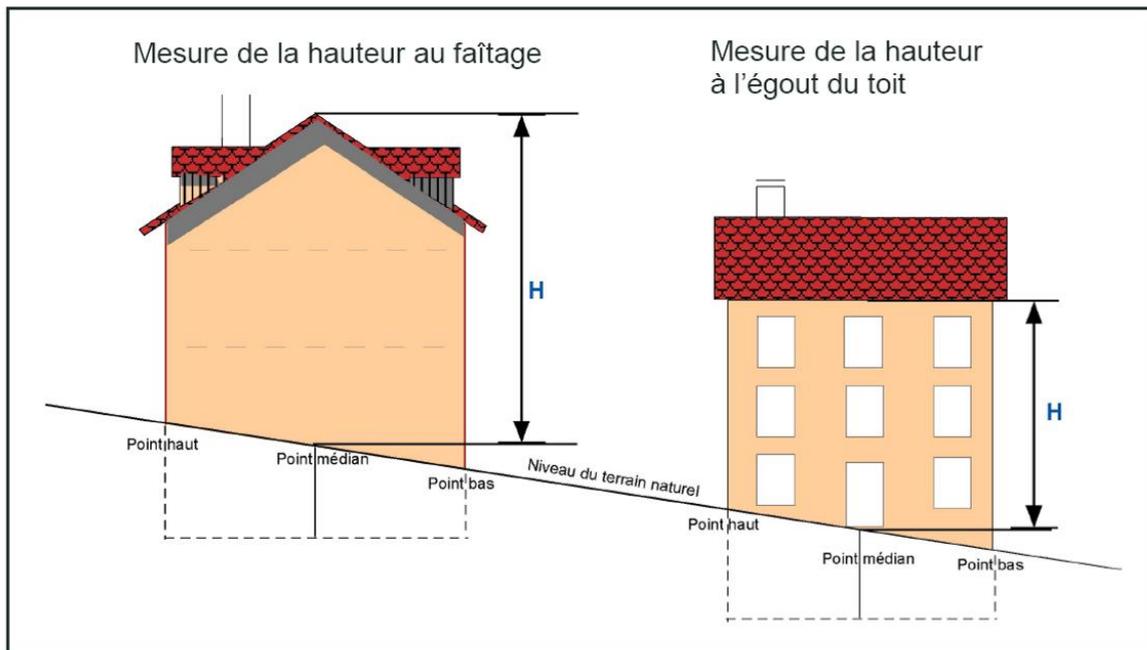
## ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Egout du toit** = limite ou ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour s'égoutter dans une gouttière ou un chéneau.

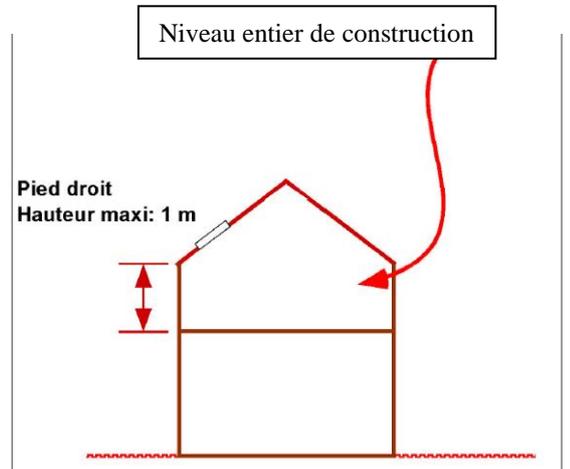
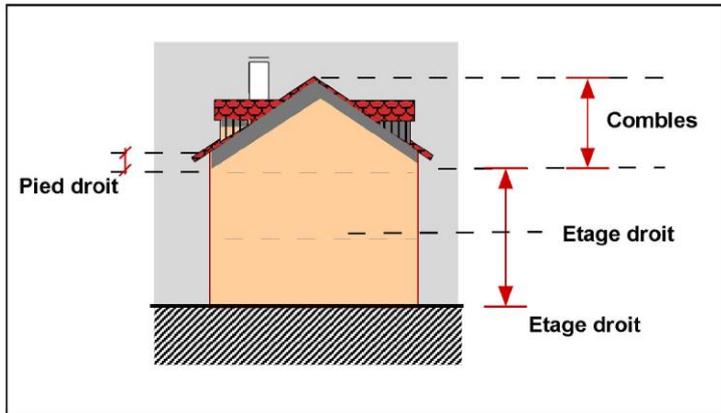
**Faîtage** = ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.

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

**Hauteur** = la hauteur est calculée à partir du terrain naturel. Pour les terrains en pente, les façades des constructions sont divisées en sections de 30m maximum, la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles pris au niveau du terrain naturel. Dans le cas d'une façade ayant une longueur inférieure à 30m, la hauteur est mesurée au milieu de ladite façade.



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



## ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

**Clôture** = dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part, et d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

## Liste d'essences végétales recommandées :

### ARBRES

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

### ARBUSTES

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