



Plan Local d'Urbanisme Aniche

Règlement

Document de travail- Avril 2023

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Arrêté le : | 14 / 06 / 2019 |
| Approuvé le : | 15 / 10 / 2020 |
| Modification approuvée le : | |

Sommaire

| | |
|---|-----|
| Sommaire | 2 |
| Dispositions générales | 3 |
| Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA..... | 7 |
| Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB..... | 24 |
| Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UH..... | 40 |
| Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE..... | 53 |
| Chapitre V – Dispositions applicables à la zone 1AU..... | 67 |
| Chapitre VI – Dispositions applicables à la zone 2AU..... | 81 |
| Chapitre VII – Dispositions applicables à la zone A..... | 94 |
| Chapitre VIII – Dispositions applicables à la zone N..... | 109 |
| Lexique | 122 |

Dispositions générales

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune en vertu de l'article L.153-1 du code de l'Urbanisme :

« Le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité du territoire :

1° De l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de document d'urbanisme en tenant lieu et de carte communale ;

2° De la commune, lorsqu'il est élaboré par une commune non-membre d'un tel établissement public.

Sont toutefois exceptées du périmètre les parties de ces territoires couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé. »

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

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

1°/ Certaines règles du règlement national d'urbanisme ont un caractère d'ordre public, et restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire, le permis d'aménager ou la déclaration préalable ou de ne les accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions, si les constructions, aménagements, installations et travaux sont de nature :

- À porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;
- À compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- À avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (R 111-26) ;
- À porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27). Le caractère d'ordre public de cet article est relatif puisqu'il ne s'applique pas en présence d'une ZPPAUP, d'une AMVAP, ou d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme ne sont applicables qu'au stade de la délivrance des autorisations d'occupation du sol, mais font obstacle à la délivrance d'autorisations régulières au regard des seules dispositions du document local d'urbanisme.

Article R111-5 du Code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes

utilisant ces 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.

2°/ L'article L.102-13 qui permet d'opposer le sursis à statuer :

« Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement dans le périmètre des opérations d'intérêt national, le sursis à statuer peut être opposé, dans les conditions définies à l'article L. 424-1, dès lors que la mise à l'étude du projet d'aménagement a été prise en considération par l'autorité administrative compétente de l'Etat et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités.

La décision de prise en considération cesse de produire effet si, dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, la réalisation de l'opération d'aménagement n'a pas été engagée. »

II- Prévalent sur les dispositions du PLU :

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

2°/ Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, pendant une durée de 10 ans, à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir, (article L.442-9 du code de l'urbanisme). Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager si à cette date le lotissement est couvert par un PLU. L'article L.442-10 du code de l'urbanisme prévoit que les documents du lotissement peuvent être modifiés par l'autorité compétente, après accord de la majorité qualifiée des colotis.

3°/ Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (article L.410-1 du code de l'urbanisme), à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

5°/ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de 10 ans (article L.111-15 du code de l'urbanisme), sauf si le PLU en dispose autrement.

6°/ Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. (Article L111-16 du code de l'urbanisme).

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

III- Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

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

2°/ Les dispositions des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement sur le bruit, et notamment les arrêtés préfectoraux des 23 août 1999 et 14 novembre 2001...

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles.

- ✓ **Les zones urbaines** sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des secteurs déjà urbanisés et des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (article R.151-18 du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU. Ce sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation (article R.151-20 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone agricole** est repérée au plan de zonage par la lettre A. Elle correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R.151-22 du code de l'urbanisme).
- ✓ **La zone naturelle** est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
 - Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
 - Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
 - Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
 - Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
 - Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les documents graphiques font également apparaître :

- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, au maintien des continuités écologiques ou encore à des programmes de logements.
- ✓ **Les risques** recensés sur le territoire.
- ✓ **Les installations agricoles**, dont les exploitations classées connues au moment de l'approbation du PLU.
- ✓ **Les éléments de patrimoine naturel** à préserver au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les éléments de patrimoine urbain** à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- ✓ **Les chemins à préserver**, au titre de l'article L. 151-38 du code de l'Urbanisme.
- ✓ **Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination**, au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

RAPPELS

La commune est concernée par :

- Le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait - gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de constructions.
- Le risque d'effondrement lié à la présence de cavité.
- Le risque sismicité.
- Le risque d'inondation par remontée de nappe (aléa nappe subaffleurante à risque faible),
- Le risque lié à la présence d'engins de guerre.
- Le risque de transport de matières dangereuses (canalisation de gaz).
- Le risque lié à la présence de sites potentiellement pollués.
- Le risque d'aléas miniers.

Sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation, tous les projets d'aménagements affectant ou susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique, selon la carte fournie en annexe au PLU.

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine de forte densité. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services.

Elle comprend un secteur :

- Le secteur UAm, qui correspond aux cités minières de la commune.
- Le secteur UAj, qui correspond aux fonds de jardin.

Risques

La zone peut être concernée par :

- Un risque d'inondation par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.
- Des risques liés aux aléas miniers,
- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié au transport de marchandises dangereuses (gaz). Le pétitionnaire est invité à être prudent et devra consulter les fiches techniques de GRTgaz ainsi que la carte des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

Outils réglementaires

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés et de linéaires d'arbres ou de haies).

Elle comprend également des linéaires de commerces à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme sur la diversité commerciale.

La zone comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément

de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Statut |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Autorisé sous conditions |
| | Exploitation forestière | Non autorisé |
| Habitation | Logement | Autorisé |
| | Hébergement | Autorisé |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| | Restauration | Autorisé sous conditions |
| | Commerce de gros | Autorisé sous conditions |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé sous conditions |
| | Cinéma | Autorisé sous conditions |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Autorisé |
| | Equipements sportifs | Autorisé |
| | Lieux de culte | Non autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| Industrie | Industrie | Non autorisé |
| | Entrepôt | Autorisé sous conditions |

| | | |
|---|------------------------------------|--------------|
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau | Autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Autorisé |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Non autorisé |

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité, à la salubrité publique, la santé ou la tranquillité.
- 2) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m² et visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris, chenils), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- 9) Les parcs résidentiels de loisirs.
- 10) Les nouvelles exploitations agricoles.
- 11) Les exploitations forestières.
- 12) Au sein du linéaire commercial identifié en application de l'article L.151-16 du code de l'Urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est interdit.

Dans le secteur UAj : Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 1.2.2.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 2.3.

Il est interdit de changer l'affectation de ces éléments ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Puits Sainte Thérèse (matérialisé), puits Saint Laurent (matérialisé), puits Saint Waast (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur puits aléa moyen

- Sont interdit :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions.
- Le changement de destination si : Le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.

Ouvrages de décompression (sondage) code S21AN02 et S19AN01 du fait d'un risque d'émission de gaz de mine aléa fort

- Sont interdit :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions.
- Le changement de destination.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

1) Les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition :

- Qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, incendie, explosion, ...)],
- Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du réseau public de transport d'électricité ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.

3) Les extensions d'établissements à usage d'activités pouvant comporter des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.

4) Les aménagements en lien direct et nécessaires à la réalisation de l'extension de la 1ère ligne du BHNS du Douaisis.

5) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages

hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

6) Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.

7) Les entrepôts d'une superficie égale ou inférieure à 400 m² et d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres.

8) Les extensions et annexes des exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLU.

9) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans le secteur UAj : Sont autorisés :

- Les annexes non accolées des constructions à destination d'habitation d'une superficie inférieure ou égale à 15 m².

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Puits Sainte Marie (matérialisé), puits d'Etrœungt (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur galeries supposées aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Puits Sainte Thérèse (matérialisé), puits Saint Laurent (matérialisé), puits Saint Waast

Risque effondrement localisé sur puits aléa moyen

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant. (Le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.).

Terril 217 :

Risque de glissement superficiel aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa glissement de terrain au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur :**

- l'implantation des constructions
- les dimensions et types de constructions

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- l'existence ou la mise en œuvre d'un ouvrage de protection ou de soutènement.
- l'existence ou la mise en œuvre d'ouvrage de drainage.
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+2+combles aménageables).

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

La hauteur des immeubles collectifs ne doit pas comporter plus de 4 niveaux sur rez-de-chaussée (R+4).

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du réseau public de transport d'électricité n'est pas réglementée.

Pour les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :

Les travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

Dans le secteur UAm :

Dans le cas de nouvelles constructions (bâtiment principal), les hauteurs de celles-ci devront respecter la hauteur au faîtage et à l'égout des deux constructions voisines d'origines minière les plus proches.

Les annexes ne pourront pas dépasser une hauteur de 3 mètres au faîtage.

Les extensions auront une hauteur qui devra se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment principal.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à 3 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des fossés identifiés sur le plan de zonage.

7) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

B. Dans toute la zone

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Soit en limite d'emprise de la voie.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.
- Soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).
- Soit avec un recul maximal de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

Dans toute la zone, les extensions et les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement, l'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera soit en limite de la voie ou avec un recul situé à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul :

- Les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques)
- Les débords de toitures, les auvents ou marquises sans appui au sol ».

Dans le secteur UAm :

Les nouvelles constructions principales devront respecter l'alignement des deux constructions principales voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Autrement dit, le rythme des constructions au sein de l'ensemble bâti qu'elles constituent doit être respecté.

Les annexes doivent s'implanter en respectant soit l'alignement des constructions principales existantes soit en retrait dudit alignement afin d'être peu visible du domaine public.

Les extensions doivent être implantées à partir de l'alignement de la façade arrière sauf pour les extensions existantes qui pourront en cas de reconstruction s'implanter au même endroit.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

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

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

3) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant, nonobstant les règles ci-dessous.

B. Implantation en limite séparative

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et pour les extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

C. Implantation en retrait

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et une superficie maximale de 15m² d'emprise au sol pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

Dans le secteur UAm :

Les nouvelles constructions (bâtiment principal et extension) doivent respecter le rythme des séquences bâties en prenant pour modèle les types d'implantation des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches.

Les annexes pourront s'implanter en limite séparative ou à au moins 1 mètre de ces mêmes limites.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.

Elle peut être ramenée à 2 mètres pour les bâtiments annexes d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 15m².

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m².

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- Les tôles de bardage visibles depuis une voie ouverte à la circulation (publique ou privée).
- La réduction ou la suppression d'ouvertures visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation. La réduction des ouvertures non visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation est autorisée, sous réserve que les reprises de maçonnerie soient réalisées avec les mêmes matériaux que ceux existants. Cette disposition ne s'applique pas pour les vitrines commerciales, lorsqu'il s'agit de créer un accès séparé entre le logement et le commerce.

1) Matériaux

Les teintes dominantes des façades et des couvertures de toiture doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les façades des immeubles visibles depuis le domaine public ou depuis une voie ouverte à la circulation doivent être dans les tons blanc, blanc cassé, ton pierre, rouge.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des constructions doivent être traités en harmonie avec ceux de la façade principale.

Les bâtiments annexes et les extensions liées à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale. L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, et/ou travaux de ravalement, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornementation présent sur la façade existante (en les recouvrant par exemple) est interdite.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

2) Éléments techniques

Pour toute construction nouvelle, le stockage des poubelles doit se faire sur la parcelle et être masqué par des haies d'arbustes ou par des dispositifs appropriés (abris poubelles, muret...).

Pour toute construction nouvelle, les compteurs devront être intégrés à la construction ou dans un muret technique.

L'implantation des paraboles et des antennes est interdite sur la façade avant des bâtiments.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou être masquées.

Dans le secteur UAm :

Pour les nouvelles constructions, la réfection, la rénovation de l'existant et les extensions, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges, hormis pour les travaux de réfection ou de rénovation des façades existantes réalisées dans d'autres types de matériaux (comme les enduits légers, les plaques de béton gravillonné ou les clins de bois).

Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornement qui caractérisent ledit élément (en les recouvrant par exemple) est interdite. Autrement dit, il est interdit de porter atteinte à l'aspect des façades d'origines.

Le traitement des façades latérales et postérieures des constructions doit être mené avec le même soin que celui des façades principales, notamment quand elles sont visibles depuis l'espace public.

Les toitures des bâtiments principaux devront être de type tuile non vernissée dans les tons bruns ou rouges.

Les toitures des annexes et extensions doivent s'harmoniser avec les toitures existantes.

La réduction ou la suppression d'ouvertures visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation est interdite. La réduction des ouvertures non visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation est autorisée, sous réserve que les reprises de maçonnerie soient réalisées avec les mêmes matériaux que ceux existants. Cette disposition ne s'applique pas pour les vitrines commerciales, lorsqu'il s'agit de créer un accès séparé entre le logement et le commerce.

Pour les linéaires de commerces protégés au titre de l'article L.151-16 du CU :

~~*En cas de changement de destination d'un commerce en habitation, les vitrines devront être conservées dans les dimensions de l'existant.*~~

Dans le cadre de travaux de réhabilitation à l'exception de ceux portant sur la création d'un accès séparé entre le commerce et les logements, les vitrines des commerces doivent être conservées dans les dimensions de l'existant.

2.2.2. CLOTURES

Dans toute la zone :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) et les clôtures en tôle de bardage sont interdits.

Les brises vues non rigides sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 1 mètre. **Dès lors que la sécurité n'est pas remise en cause pour des raisons de visibilité, la hauteur maximale de la clôture peut être portée à 2 mètres.**

Les clôtures en front à rue et au niveau des marges de recul devront être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale ;
- D'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive d'essence végétale locale;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale.

Les clôtures en limite séparatives :

Les murs (d'intimité) pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 8 mètres à l'arrière de l'habitation.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Dans le secteur UAm :

La nature et la couleur des matériaux utilisés doivent être en harmonie avec ceux des constructions.

Sont interdits :

- L'aspect parpaing ou béton brut (hormis le lisse béton).
- Les couleurs vives.

A l'avant des constructions (et à l'angle des rues) :

- Les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 1 m 20 (hors pilasse) afin de maintenir la visibilité sur jardins depuis l'espace public. La hauteur des pilasses est limitée à 1 m 40.
- Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,50 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.
- Elles seront de type lisse béton, grille, grillage et pourront être doublées d'une haie végétale.

En limite séparative :

- Les clôtures présenteront une hauteur n'excédant pas 2 mètres.
- Les murs bahut sont autorisés dans la limite de 0,80 m surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie.
- Elles seront de type lisse béton, grille, grillage végétale ou autre dispositif de claire-voie et pourront être doublées d'une haie.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques 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 ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- 5) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.

2.4. Stationnement

A. Principe général

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

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

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

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram)

B. Règles applicables

- **Destination : habitation**

Création :

Pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de cinq logements pour l'usage des visiteurs.

Division :

Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Transformation :

Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Vélos :

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et les immeubles à usage d'habitation, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².

- **Destination : autre**

Pour la construction ou la transformation d'un bâtiment à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

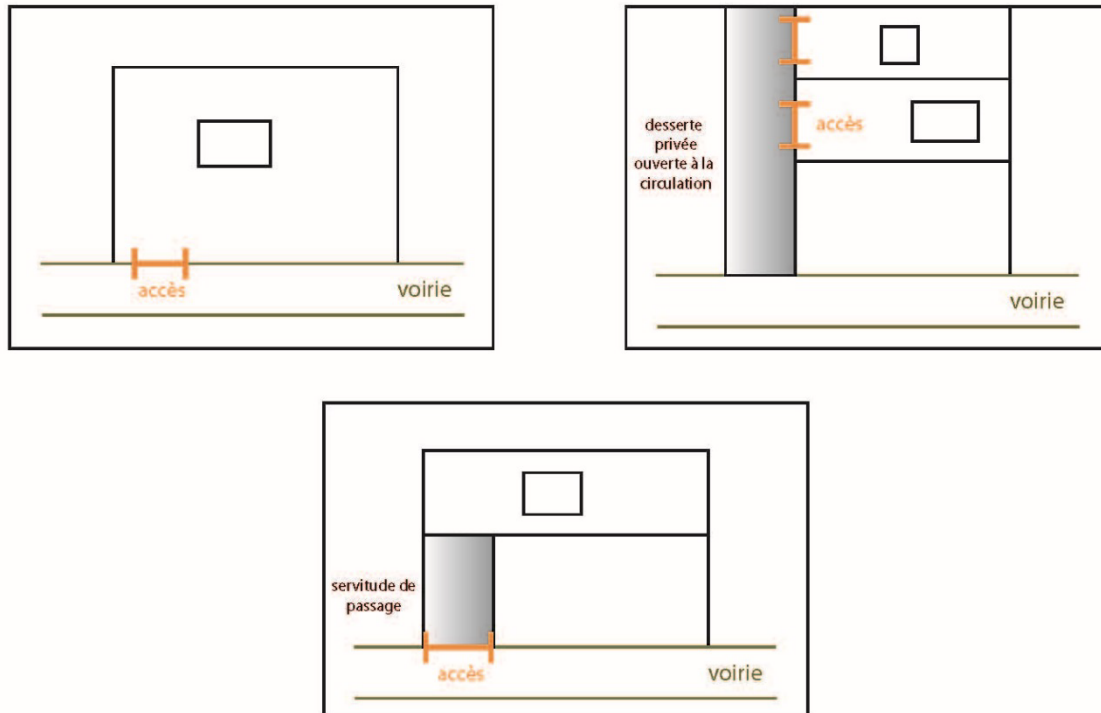
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition

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



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Présence d'un puits et / ou d'une avaleresse matérialisé(e) et / ou localisé(e) : garantir l'accès depuis la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 m pour une voie à sens unique.

2) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.3. DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET DE TELEDISTRIBUTION

- 1) 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.
- 2) Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.
- 3) 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.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine de densité forte à moyenne, qui accueille notamment des immeubles collectifs. Sa vocation est mixte : elle est principalement affectée à l'habitat, aux équipements d'intérêt collectif, aux commerces et services.

Elle comprend un sous-secteur :

- UBc, qui correspond aux extensions périphériques de la commune de faible densité.

Risques

La zone peut être concernée par :

- Un risque d'inondation par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque d'effondrement lié à la présence de cavités souterraines. Dans les secteurs concernés par un risque de cavité, le pétitionnaire devra prendre toutes les précautions et dispositions nécessaires pour s'assurer de la stabilité du sous-sol : notamment par la réalisation d'études et de sondages de grandes profondeurs. Il devra faire exécuter tous les travaux confortatifs pour la réalisation des opérations envisagées.
- Des risques liés aux aléas miniers,
- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

Outils règlementaires

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés et de linéaires d'arbres ou de haies).

La zone comprend des éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger.

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

- En zone UB et en secteur UBc (qui correspond aux extensions périphériques de la commune de faible densité) :

| Destination | Sous-destination | Statut |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Autorisé sous conditions |
| | Exploitation forestière | Non autorisé |
| Habitation | Logement | Autorisé |
| | Hébergement | Autorisé |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| | Restauration | Autorisé sous conditions |
| | Commerce de gros | Autorisé sous conditions |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé sous conditions |
| | Cinéma | Autorisé sous conditions |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Autorisé |
| | Equipements sportifs | Autorisé |
| | Lieux de culte | Autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non autorisé |
| | Entrepôt | Autorisé sous conditions |
| | Bureau | Autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Autorisé |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Autorisé |

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, la santé ou la tranquillité.
- 2) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) Les établissements à usage d'activité industrielle, notamment les ICPE soumises à autorisation et déclaration.
- 4) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, d'une superficie de plus de 5m² et visibles depuis l'extérieur de la propriété.
- 5) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning.
- 7) Les bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris), réalisés avec des moyens de fortune.
- 8) Les parcs d'attractions et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- 9) Les parcs résidentiels de loisirs.
- 10) Les nouvelles exploitations agricoles.
- 11) Les exploitations forestières.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 2.3.

Il est interdit de changer l'affectation de ces éléments ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Ouvrage de décompression (sondage) code S21AN02 du fait d'un risque d'émission de gaz de mine aléa fort

- Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination

En secteur UBc :Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :**Terril 217 :***Risque d'échauffement aléa faible*

- Sont interdit :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions.
- Le changement de destination.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions et installations à usage de commerces ou de services, et les autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire, à condition :
 - Qu'elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, incendie, explosion, ...),
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 2) Les extensions d'établissements à usage d'activités pouvant comporter des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant, et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services.
- 3) Les aménagements en lien direct et nécessaires à la réalisation de l'extension de la 1ère ligne du BHNS du Douaisis.
- 4) Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 5) Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.
- 6) Les entrepôts d'une superficie égale ou inférieure à 400 m² et d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres.
- 7) Les extensions et annexes des exploitations agricoles existantes au moment de l'approbation du PLU.
- 8) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

En secteur UBc :Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :**Puits Saint Edouard (matérialisé)**Risque effondrement localisé sur galeries supposées aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
- Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
- Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Terril 217Risque de glissement superficiel aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa glissement de terrain au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme :

- l'existence ou la mise en œuvre d'un ouvrage de protection ou de soutènement.
- l'existence ou la mise en œuvre d'ouvrage de drainage.
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Risque de tassement sur ouvrage de dépôts aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur :**
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le décapage du matériau sensible au tassement
 - le compactage dynamique
 - joint de rupture entre parties de bâtiments
 - des fondations profondes
 - des travaux d'étanchéité et de drainage
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
 - Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions**2.1.1. EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 50% de l'unité foncière.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions de l'article peuvent être autorisés.

Pour le secteur UBc :

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas excéder 35% de l'unité foncière.

Les travaux visant à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions de l'article peuvent être autorisés.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles aménageables).

La hauteur des immeubles collectifs ne doit pas comporter plus de 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R+3).

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

Pour les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :

Les travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à 3 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 7) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

B. Dans toute la zone

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Soit en limite d'emprise de la voie.
- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.
- Soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).

Dans toute la zone, les extensions et les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

Dans le cas d'une opération groupée ou d'un lotissement, l'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera soit en limite de la voie ou avec un recul situé à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

Sont autorisés à l'intérieur des marges de recul :

- les épaisseurs de murs des constructions correspondantes aux dispositifs d'isolation par l'extérieur, ou aux dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux solaires ou photovoltaïques)
- les débords de toitures, les auvents ou marquises sans appui au sol.

Pour le secteur UBc :

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Soit avec un recul d'au moins 5 mètres.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.
- Soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).

Dans toute la zone, les extensions et les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement, ou d'une opération groupée, ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise

de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- 3) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant, nonobstant les règles ci-dessous.

B. Implantation en limite séparative

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres mesurée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et pour les extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

C. Implantation en retrait

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et une superficie maximale de 15m² d'emprise au sol pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.

Elle peut être ramenée à 2 mètres pour les bâtiments annexes d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 15m².

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m².

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- Les tôles de bardage visibles depuis une voie ouverte à la circulation (publique ou privée).
- La réduction ou la suppression d'ouvertures visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation. La réduction des ouvertures non visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation est autorisée, sous réserve que les reprises de maçonnerie soient réalisées avec les mêmes matériaux que ceux existants. Cette disposition ne s'applique pas pour les vitrines commerciales, lorsqu'il s'agit de créer un accès séparé entre le logement et le commerce.

1) Matériaux

Les teintes dominantes des façades et des couvertures de toiture doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les façades des immeubles visibles depuis le domaine public ou depuis une voie ouverte à la circulation doivent être dans les tons blanc, blanc cassé, ton pierre, rouge.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, et/ou travaux de ravalement, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornementation présent sur la façade existante (en les recouvrant par exemple) est interdite.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les bâtiments annexes et les extensions liées à l'habitation doivent s'accorder avec la construction principale. L'unité d'aspect de l'ensemble du bâti doit être respectée.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

2) Éléments techniques

Pour toute construction nouvelle, le stockage des poubelles doit se faire sur la parcelle et être masqué par des haies d'arbustes ou par des dispositifs appropriés (abris poubelles, muret,...).

Pour toute construction nouvelle, les compteurs devront être intégrés à la construction ou dans un muret technique.

L'implantation des paraboles et des antennes est interdite sur la façade avant des bâtiments.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou être masquées.

2.2.2. CLOTURES

Dans toute la zone :

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) et les clôtures en tôle de bardage sont interdits.

Les brises vues non rigides sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximum de 1 mètre. **Dès lors que la sécurité n'est pas remise en cause pour des raisons de visibilité, la hauteur maximale de la clôture peut être portée à 2 mètres.**

Les clôtures en front à rue et au niveau des marges de recul devront être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale ;
- D'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive d'essence végétale locale ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale.

En sus pour les clôtures en limite séparatives :

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 8 mètres à l'arrière de l'habitation.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques 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 ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- 5) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.

2.4. Stationnement

A. Principe général

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

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

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

- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Règles applicables

o Destination : habitation

Création :

Pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de cinq logements pour l'usage des visiteurs.

Division :

Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Transformation :

Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Vélos :

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et les immeubles à usage d'habitation, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².

o Destination : autres

Pour la construction ou la transformation d'un bâtiment à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

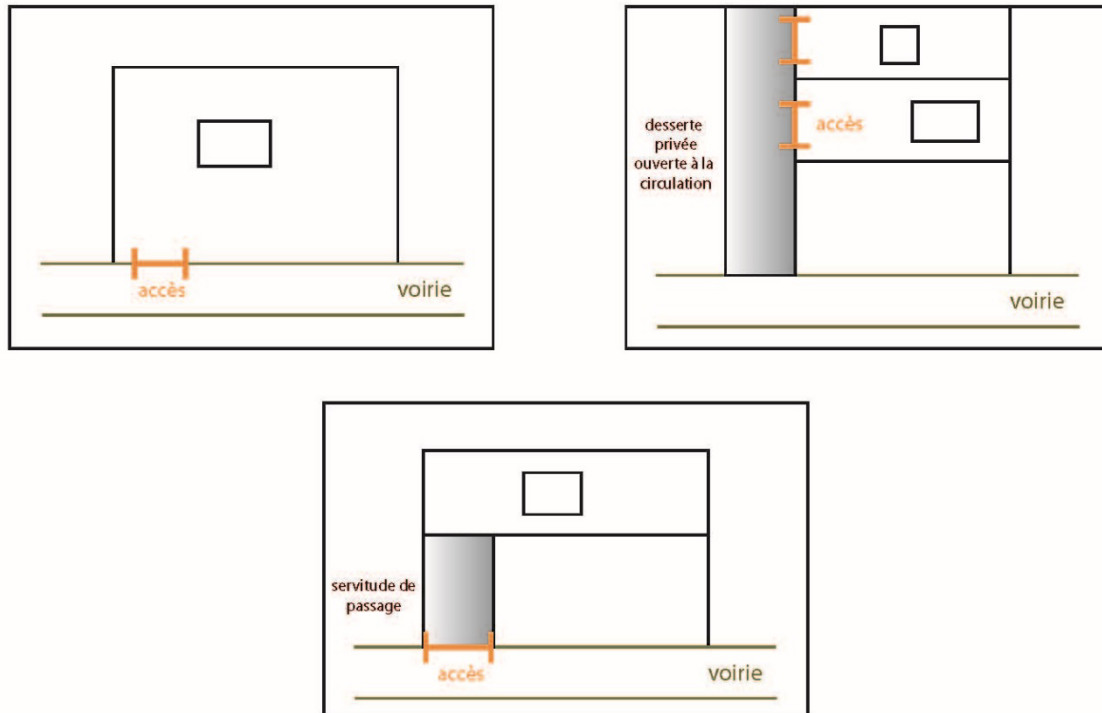
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition

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



2) Configuration :

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Présence d'un puits et / ou d'une avaleresse matérialisé(e) et / ou localisé(e) : garantir l'accès depuis la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
 - Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 m pour une voie à sens unique.

- 2) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.3. 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.

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.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UH

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à recevoir majoritairement des équipements d'intérêt collectif ou de services publics.

Risques

La zone peut être concernée par :

- Un risque d'inondation par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Des risques liés aux aléas miniers,
- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

| <i>Destination</i> | <i>Sous-destination</i> | <i>Statut</i> |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non autorisé |
| | Exploitation forestière | Non autorisé |
| Habitation | Logement | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement | Autorisé sous conditions |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Non autorisé |
| | Restauration | Non autorisé |
| | Commerce de gros | Non autorisé |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Non autorisé |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Non autorisé |
| | Cinéma | Non autorisé |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Autorisé |
| | Equipements sportifs | Autorisé |
| | Lieux de culte | Autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non autorisé |
| | Entrepôt | Non autorisé |
| | Bureau | Non autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non autorisé |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Non autorisé |

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, la santé ou la tranquillité.
- 2) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets.
- 4) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning.
- 6) Les parcs d'attraction, susceptibles de produire des nuisances.
- 7) Les constructions et installations à usage agricole et forestiers.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Risque effondrement localisé sur puits aléa fort

- Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination si : Le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2) Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.

- 4) Les aménagements en lien direct et nécessaires à la réalisation de l'extension de la 1ère ligne du BHNS du Douaisis.
- 5) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Puits Aoust (matérialisé) – event

Risque émission de gaz de mine aléa faible et risque émission de gaz de mine aléa moyen

Les constructions, les extensions, les changements de destination sont autorisés sous réserve de prendre en compte le risque, par exemple en adaptant la construction à la présence possible de gaz par une ventilation satisfaisante et adaptée au type de construction :

- Bâtiments disposant de vide sanitaire ou soubassements non occupés : dispositifs de ventilation de type aspirant (mise en dépression).
- Bâtiments avec des espaces habités ou fréquentés sous le niveau du sol (cave, sous-sol par exemple) : dispositif de ventilation de type soufflant (mise en surpression).
- Bâtiments ne disposant pas de vide sanitaire ni d'espaces habités ou fréquentés sous le niveau du sol : le premier niveau sera mis en surpression (ventilation type soufflante).

Risque effondrement localisé sur galeries supposées aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Risque effondrement localisé sur puits aléa fort

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant. (Le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.).

Puits Saint Edouard (matérialisé), puits Sainte Marie (matérialisé)Risque effondrement localisé sur galeries supposées aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Terril 132 : risque de tassement sur ouvrage de dépôts aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur** :
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme :

- le décapage du matériau sensible au tassement
- le compactage dynamique

- joint de rupture entre parties de bâtiments
 - des fondations profondes
 - des travaux d'étanchéité et de drainage
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
 - Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 15 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions à usages d'habitation ne doit pas comporter plus de 1 niveau sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles aménageables).

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à 3 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 7) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

B. Dans toute la zone

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies ou en limite de l'emprise de la voie.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant, nonobstant les règles ci-dessous.

B. Dans toute la zone

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit en limite séparative.
- Soit à une distance horizontale égale à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres de la limite séparative.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région ;
- Les tôles de bardage visibles depuis une voie ouverte à la circulation (publique ou privée).

Eléments techniques

Pour toute construction nouvelle, le stockage des poubelles doit se faire sur la parcelle et être masqué par des haies d'arbustes ou par des dispositifs appropriés (abris poubelles, muret...).

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

2.2.2. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2,5 mètres.

Les clôtures en front à rue et au niveau des marges de recul devront être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale ;
- D'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive d'essence végétale locale;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale. Sauf dans le cas de muret technique où la hauteur pourra atteindre les coffrets).

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

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert ou gazon, ou par un espace planté d'arbres.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques 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 ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.
- 5) Les aires de stationnement découvertes doivent être végétalisées et plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 50m² de stationnement.

2.4. Stationnement

A. Principe général

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

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

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

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas

généraliser de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, à vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Règles applicables

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris en cas de création de logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation, l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le changement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

Il sera également prévu dans le cas de réalisation d'équipements sportifs, scolaires, culturels ou de loisirs, un stationnement adapté aux cycles.

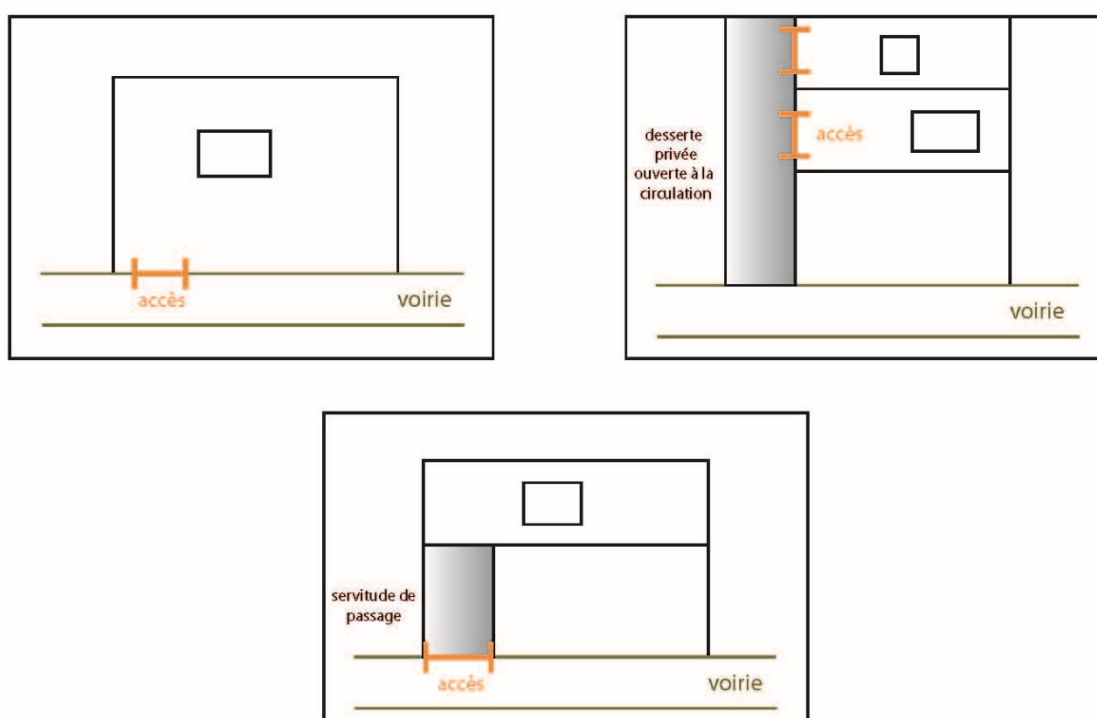
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

1) Définition

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



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Présence d'un puits et / ou d'une avaleresse matérialisé(e) et / ou localisé(e) : garantir l'accès depuis la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
 - Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 m pour une voie à sens unique.
- 2) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.3. 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.

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.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine mixte périphérique affectée aux activités économiques.

Risques

La zone peut être concernée par :

- Un risque inondation par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Des risques liés aux aléas miniers,
- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque,
 - Un risque lié au transport de marchandises dangereuses (gaz). Le pétitionnaire est invité à être prudent et devra consulter les fiches techniques de GRTgaz ainsi que la carte des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.
 - Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

*La zone comprend des **éléments de patrimoine urbain protégés** au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme. Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de démolir.*

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinants un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

Les dispositions de l'article L.111-16 du code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas sur un immeuble protégé en vertu de l'article L.151-19.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

| <i>Destination</i> | <i>Sous-destination</i> | <i>Statut</i> |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non autorisé |
| | Exploitation forestière | Autorisé |
| Habitation | Logement | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement | Autorisé sous conditions |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé |
| | Restauration | Autorisé |
| | Commerce de gros | Autorisé |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé |
| | Cinéma | Autorisé |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Autorisé |
| | Equipements sportifs | Autorisé |
| | Lieux de culte | Autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Autorisé |
| | Entrepôt | Autorisé |
| | Bureau | Autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Autorisé |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Autorisé |

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) Les constructions et installations qui par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère de la zone ou susceptibles de porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité publique, la santé ou la tranquillité.
- 2) Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- 3) Les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets, sauf s'ils sont liés à une activité existante.
- 4) L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- 5) Les parcs d'attraction et installations de jeux susceptibles de produire des nuisances.
- 6) Les habitations légères de loisirs, les campings, le caravaning.
- 7) Les constructions et installations à usage agricole.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Puits Aoust (matérialisé) – event et puits Sainte Catherine (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur puits aléa fort

- Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination si : Le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.

12. Ouvrages de décompression (sondage) code S21AN02 et S19AN01 du fait d'un risque d'émission de gaz de mine aléa fort

- Sont interdit :
 - Les constructions nouvelles.
 - Les extensions.
 - Le changement de destination.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- 1) Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et leurs annexes, destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- 2) 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- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
- 3) Les exhaussements et affouillements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.
- 4) Les aménagements en lien direct et nécessaires à la réalisation de l'extension de la 1ère ligne du BHNS du Douaisis.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du réseau public de transport d'électricité ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.
- 6) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Puits Aoust (matérialisé) – event

Risque émission de gaz de mine aléa faible et risque émission de gaz de mine aléa moyen

Les constructions, les extensions, les changements de destination sont autorisés sous réserve de prendre en compte le risque, par exemple en adaptant la construction à la présence possible de gaz par une ventilation satisfaisante et adaptée au type de construction :

- Bâtiments disposant de vide sanitaire ou soubassements non occupés : dispositifs de ventilation de type aspirant (mise en dépression).
- Bâtiments avec des espaces habités ou fréquentés sous le niveau du sol (cave, sous-sol par exemple) : dispositif de ventilation de type soufflant (mise en surpression).
- Bâtiments ne disposant pas de vide sanitaire ni d'espaces habités ou fréquentés sous le niveau du sol : le premier niveau sera mis en surpression (ventilation type soufflante).

Risque effondrement localisé sur galeries supposées aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :

- l'implantation des constructions
- la forme et les dimensions générales des constructions
- le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Risque effondrement localisé sur puits aléa fort

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant. (Le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.).

Puits Sainte Catherine (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur puits aléa moyen

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant. (Le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.).

Puits Traisnel (matérialisé)

Risque tassement sur galerie aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- joint de rupture entre parties de bâtiments
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Terril 132 : risque de tassement sur ouvrage de dépôts aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part, de dispositions d'urbanisme portant sur :**
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le décapage du matériau sensible au tassement
- le compactage dynamique
- joint de rupture entre parties de bâtiments
- des fondations profondes
- des travaux d'étanchéité et de drainage
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 12 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions à usage principal d'habitation ne doit pas comporter plus de 1 niveau sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+combles aménageables).

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du réseau public de transport d'électricité n'est pas réglementée.

Pour les éléments de patrimoine bâti protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'Urbanisme :

Les travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à 3 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 7) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

B. Dans toute la zone

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Pour une voie départementale, cette distance est portée à 10 mètres.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 3) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifiée dans le prolongement du bâti existant, nonobstant les règles ci-dessous.

B. Dans toute la zone

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 4 mètres.

En limites de zones UA, UB et du secteur UBc, le recul minimal est porté à 10 mètres.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m² qui pourront s'implanter avec un retrait d'un mètre minimum.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- Les couleurs vives.

Les teintures dominantes des façades et des couvertures de toitures doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage.

1) Intégration des constructions

Les murs pourront être recouverts de bardage tôle acier pré-peint ou d'enduits peints. L'emploi de la brique et du bois, ainsi que les structures verrières est toléré.

En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la construction devra être réalisée en matériaux identiques à ceux des constructions existantes majoritairement sur la parcelle.

Les toitures des constructions à usage d'activités ou de stockage devront être de couleur sombre s'intégrant à l'environnement local.

Pour les éléments de patrimoine bâti à protéger en application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine. Les modénatures et éléments d'ornementation doivent être conservés.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

2) Éléments techniques

Pour toute construction nouvelle, le stockage des poubelles doit se faire sur la parcelle et être masqué par des haies d'arbustes ou par des dispositifs appropriés (abris poubelles, muret...).

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer par leurs matériaux aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou être masquées.

2.2.2. CLOTURES

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres sauf nécessité tenant à la nature de l'activité.

En sus pour les clôtures en front à rue, l'utilisation de plaques de béton même recouvert d'un enduit est interdite. Elles devront être de type claire-voie

L'aménagement et la réfection de clôtures, présentant une hauteur supérieure et participant à la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble bâti est autorisée.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité aux carrefours des voies, ni aux sorties des établissements. Elles seront réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf : liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert ou gazon, ou par un espace planté d'arbres.
- 3) La création ou l'extension de bâtiments à usage d'activités est soumise à l'aménagement d'écrans de verdure le long des limites de l'unité foncière.
- 4) Des rideaux d'arbres devront masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.
- 5) Les limites séparatives devront être plantées de haies d'une hauteur au moins égale à celle des clôtures. Leur hauteur doit être adaptée suivant les cas (clôture haute pour marquer un stockage, moyennes pour dissimuler un accès, basses pour délimiter et guider).
- 6) Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre pour 4 emplacements.

2.4. Stationnement

A. Principe général

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

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

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

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Règles applicables

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, y compris en cas de création de logement(s) supplémentaire(s) dans une construction existante, il sera exigé au moins une place de stationnement par logement.

Pour les constructions à usage autre que d'habitation :

- L'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le changement et le déchargement des véhicules de livraison et de service. Toutefois, pour les commerces de détail et de service s'implantant dans un bâti existant, il n'est pas exigé de réalisation de places de stationnement.
- Un local spécifique ou un emplacement clos et couvert doit être réservé au stationnement des "deux roues" : - avec un accès à niveau ou à plan incliné ; - il doit être éclairé et équipé d'éléments fixes permettant l'attache des cadres.

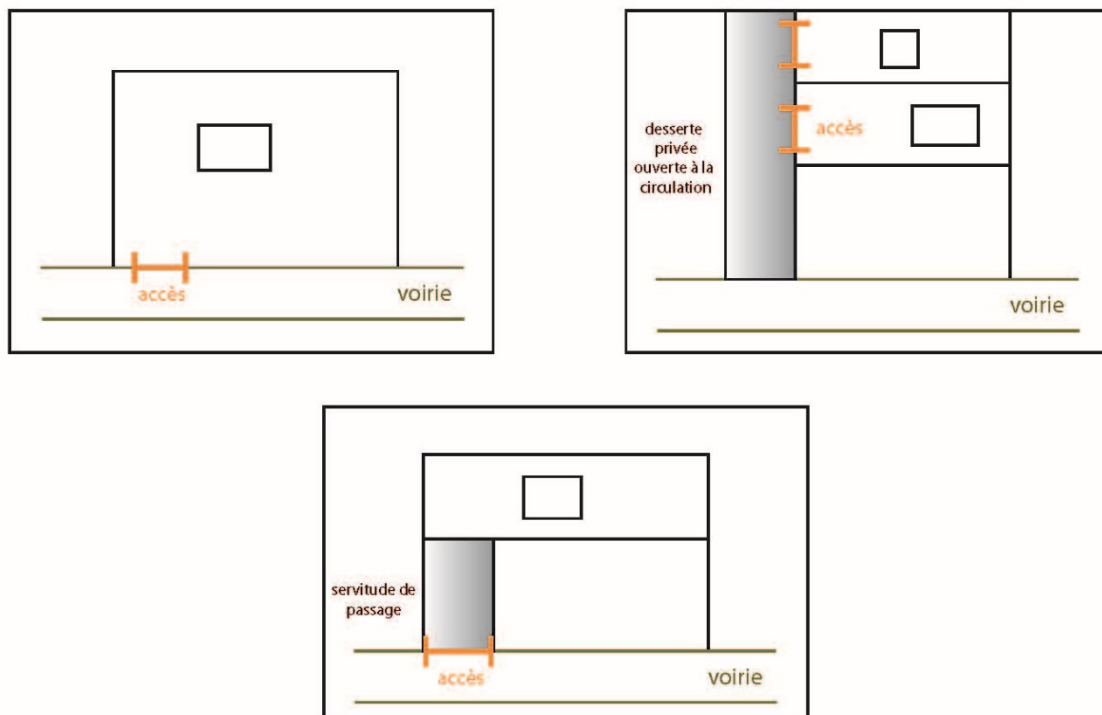
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition

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



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.

- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Présence d'un puits et / ou d'une avaleresse matérialisé(e) et / ou localisé(e) : garantir l'accès depuis la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
 - Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 mètres pour une voie à sens unique.

- 2) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.1. 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.

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.

3.2.2. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique

Chapitre V – Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à court ou moyen terme. Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces services et aux activités peu nuisantes.

Elle comprend un sous-secteur :

- Le secteur 1AUr, qui correspond à des espaces de renouvellement urbain non équipés de manière suffisante.

Risques

La zone peut être concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié au transport de marchandises dangereuses (gaz). Le pétitionnaire est invité à être prudent et devra consulter les fiches techniques de GRTgaz ainsi que la carte des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

Outils règlementaires

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés et de linéaires d'arbres ou de haies).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

La zone 1AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Statut |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non autorisé |
| | Exploitation forestière | Non autorisé |
| Habitation | Logement | Autorisé |
| | Hébergement | Autorisé |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| | Restauration | Autorisé sous conditions |
| | Commerce de gros | Autorisé sous conditions |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé sous conditions |
| | Cinéma | Autorisé sous conditions |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Autorisé |
| | Equipements sportifs | Autorisé |
| | Lieux de culte | Autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non autorisé |
| | Entrepôt | Autorisé sous conditions |
| | Bureau | Autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Autorisé |
| | Cuisine dédiée à la vente en ligne | Autorisé |

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 1.2.2.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 2.3.

Il est interdit de changer l'affectation de ces éléments ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, dès lors :

- 1) Qu'elles soient projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;
- 2) Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;
 - Les constructions à destination d'habitation.
 - Les constructions et installations à destination de commerces et activités de services, et autres activités secondaires ou tertiaire, dans la mesure où :
 - Elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
 - Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit, incendie, explosion, ...),
 - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
 - Les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.
 - Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés- y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.
 - Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.
- 3) Les entrepôts d'une superficie égale ou inférieure à 400 m² et d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres.
- 4) Les aménagements en lien direct et nécessaires à la réalisation de l'extension de la 1ère ligne du BHNS du Douaisis.

- 5) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R+3).

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit mesuré à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

En sus dans le secteur 1AUr :

Les constructions ne doivent pas comporter plus de 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2).

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à 3 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 7) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

B. Dans toute la zone

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Soit avec un recul d'au moins 1 mètre.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.
- Soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).

Dans toute la zone, les extensions et les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Implantation sur limite séparative

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et pour les extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

C. Implantation en retrait

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et une superficie maximale de 15m² d'emprise au sol pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.

Elle peut être ramenée à 2 mètres pour les bâtiments annexes d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 15m².

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m² qui pourront s'implanter avec un retrait d'un mètre minimum.

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
- Les tôles de bardage visibles depuis une voie ouverte à la circulation (publique ou privée).
- La réduction ou la suppression d'ouvertures visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation. La réduction des ouvertures non visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation est autorisée, sous réserve que les reprises de maçonnerie soient réalisées avec les mêmes matériaux que ceux existants. Cette disposition ne s'applique pas pour les vitrines commerciales, lorsqu'il s'agit de créer un accès séparé entre le logement et le commerce.

1) Matériaux

Les teintes dominantes des façades et des couvertures de toiture doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les façades des immeubles visibles depuis le domaine public ou depuis une voie ouverte à la circulation doivent être dans les tons blanc, blanc cassé, ton pierre, rouge.

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, et/ou travaux de ravalement, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornementation présent sur la façade existante (en les recouvrant par exemple) est interdite.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être d'aspect bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

2) Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux ou quarts pans et être composées de tuiles ou d'aspect tuiles. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des annexes accolées et extensions doivent être en harmonie avec celles des toitures des constructions principales.

3) Eléments techniques

Pour toute construction nouvelle, le stockage des poubelles doit se faire sur la parcelle et être masqué par des haies d'arbustes ou par des dispositifs appropriés (abris poubelles, muret...).

Pour toute construction nouvelle, les compteurs devront être intégrés à la construction ou dans un muret technique.

L'implantation des paraboles et des antennes est interdite sur la façade avant des bâtiments.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou être masquées.

2.2.2. CLOTURES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing,...) et les clôtures en tôle de bardage sont interdits.

Les brises vues non rigides à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Les clôtures en front à rue et au niveau des marges de recul devront être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale;
- D'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive d'essence végétale locale;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale. Sauf dans le cas de muret technique où la hauteur pourra atteindre les coffrets).

En sus pour les clôtures en limite séparatives :

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 8 mètres à l'arrière de l'habitation.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques 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 ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- 5) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.

2.4. Stationnement

A. Principe général

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

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

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

- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Règes applicables

- **Destination : habitation**

Création :

Pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de cinq logements pour l'usage des visiteurs.

Division :

Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Transformation :

Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Vélos :

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et les immeubles à usage d'habitation, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².

Véhicules « propres » ou hybrides :

Pour les zones d'étude disposant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il sera prévu 1 place réservée pour les véhicules « propres » ou hybrides (à partir de l'approbation du PLU).

- **Destination : autres**

Pour la construction ou la transformation d'un bâtiment à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

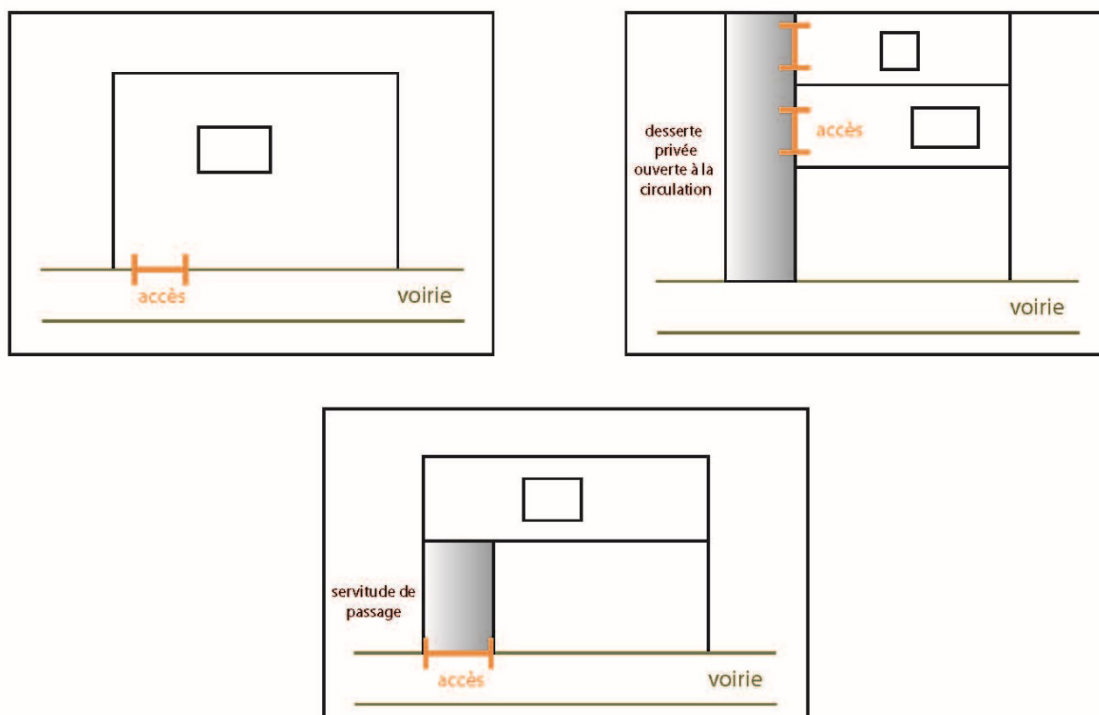
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition

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



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;

- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
 - Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 m pour une voie à sens unique.
- 2) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 3) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.1. 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.

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.

3.2.2. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre VI – Dispositions applicables à la zone 2AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée destinée à une urbanisation à moyen terme ou long terme. Elle est ouverte à l'urbanisation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone. Elle est essentiellement destinée à l'habitat, aux commerces-services et aux activités peu nuisantes. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Risques

La zone peut être concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 2010. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié au transport de marchandises dangereuses (gaz). Le pétitionnaire est invité à être prudent et devra consulter les fiches techniques de GRTgaz ainsi que la carte des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

Outils réglementaires

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés et de linéaires d'arbres ou de haies).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

La zone 2AU fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation auxquelles il est obligatoire de se reporter.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

| Destination | Sous-destination | Statut |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non autorisé |
| | Exploitation forestière | Non autorisé |
| Habitation | Logement | Autorisé |
| | Hébergement | Autorisé |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| | Restauration | Autorisé sous conditions |
| | Commerce de gros | Autorisé sous conditions |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé sous conditions |
| | Cinéma | Autorisé sous conditions |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Autorisé |
| | Equipements sportifs | Autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Autorisé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non autorisé |
| | Entrepôt | Autorisé sous conditions |
| | Bureau | Autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Autorisé |

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 1.2.2.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 2.3.

Il est interdit de changer l'affectation de ces éléments ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises, dès lors :

1) Qu'elles soient projetées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement ;

2) Qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;

— Les constructions à destination d'habitation.

— Les constructions et installations à destination de commerces et activités de services, et autres activités secondaires ou tertiaire, dans la mesure où :

- Elles soient compatibles par leur fonctionnement, leur volume ou leur aspect extérieur avec le caractère à dominante résidentiel de la zone,
- Que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage (nuisance (livraison, bruit, incendie, explosion, ...),
- Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.

— Les constructions et installations d'équipement d'intérêt collectif et services publics.

— Les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés y compris les ouvrages hydrauliques (noues, bassin de rétention ou autres dispositifs) ou s'ils sont liés à un aménagement paysager.

— Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.

3) Les entrepôts d'une superficie égale ou inférieure à 400 m² et d'une hauteur égale ou inférieure à 5 mètres.

4) Les aménagements en lien direct et nécessaires à la réalisation de l'extension de la 1ère ligne du BHNS du Douaisis.

5) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne doivent pas comporter plus de 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R+3).

La hauteur des constructions à usage d'activité ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout du toit mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3 mètres au faîtage.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.

- 4) En cas de constructions sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie bordant la façade avant du bâtiment. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à 3 mètres minimum si c'est une voirie.
- 5) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 6) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 7) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

B. Dans toute la zone

L'implantation du mur de la façade avant des constructions se fera :

- Soit avec un recul d'au moins 1 mètre.
- Soit avec un recul identique à l'une des deux constructions voisines.
- Soit à la ligne de recul qui s'y substitue (arrêté d'alignement ou alignement de fait).

Dans toute la zone, les extensions et les annexes doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de lotissement, d'une opération groupée ou dans celui de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² de surface de plancher peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

B. Implantation sur limite séparative

La construction de bâtiment sur la ou les limites séparatives latérales est autorisée à l'intérieur d'une bande de 20 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les implantations sur la ou les limites séparatives latérales sont autorisées pour les annexes dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et pour les extensions dont la hauteur n'excède pas 3,5 mètres à l'égout du toit.

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

C. Implantation en retrait

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.

Les annexes isolées dont la hauteur n'excède pas 3 mètres au faîtage et une superficie maximale de 15m² d'emprise au sol pourront s'implanter à 1 mètre des limites séparatives.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette distance doit être d'au moins 4 mètres entre deux bâtiments non contigus.

Elle peut être ramenée à 2 mètres pour les bâtiments annexes d'une hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres et d'une emprise au sol inférieure à 15m².

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface de plancher inférieure à 20m² qui pourront s'implanter avec un retrait d'un mètre minimum.

Les ouvrages utilisés pour produire de l'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent, d'une hauteur supérieure ou égale à 12 mètres devront s'implanter à au moins 15 mètres des constructions à usage d'habitation, d'activité et de tout établissement recevant du public.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...).
- Les pastiches d'architecture étrangère à la région.
- Les tôles de bardage visibles depuis une voie ouverte à la circulation (publique ou privée).

1) Matériaux

Les teintes dominantes des façades et des couvertures de toiture doivent être discrètes, permettant une bonne intégration dans le paysage. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les annexes et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Pour les abris de jardin, la couverture doit être de couleur sombre, les matériaux utilisés devront être d'aspect bois, ou des matériaux similaires à ceux de la construction principale.

2) Toitures

Les toitures des constructions principales doivent comporter au moins deux ou quarts pans et être composées de tuiles ou d'aspect tuiles. Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures des annexes accolées et extensions doivent être en harmonie avec celles des toitures des constructions principales.

3) Éléments techniques

Pour toute construction nouvelle, le stockage des poubelles doit se faire sur la parcelle et être masqué par des haies d'arbustes ou par des dispositifs appropriés (abris poubelles, muret,...).

Pour toute construction nouvelle, les compteurs devront être intégrés à la construction ou dans un muret technique.

L'implantation des paraboles et des antennes est interdite sur la façade avant des bâtiments.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou être masquées.

2.2.2. CLOTURES

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing...) et les clôtures en tôle de bardage sont interdits.

Les brises-vues non rigides à la clôture sont interdits.

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

Les clôtures en front à rue et au niveau des marges de recul devront être constituées soit :

- D'une haie vive d'essence végétale locale;
- D'un dispositif à claire-voie doublée ou non d'une haie vive d'essence végétale locale;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale d'1 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, doublé ou non d'une haie vive d'essence végétale locale. Sauf dans le cas de muret technique où la hauteur pourra atteindre les coffrets).

En sus pour les clôtures en limite séparatives :

Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 8 mètres à l'arrière de l'habitation.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les surfaces libres de construction, installation, aire de stationnement et voirie doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espace vert, jardin potager ou d'agrément.
- 3) Les compostes, citernes de gaz comprimé et autres installations techniques 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 ou d'un dispositif ayant pour objectif de les dissimuler.
- 4) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- 5) Les aménagements paysagers ainsi que le stationnement public doivent être conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant l'infiltration des eaux.

2.4. Stationnement

A. Principe général

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

Les places de stationnement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Le nombre de places de stationnement exigé constitue une norme minimale.

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

- Soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- Soit de justifier de l'acquisition ou la concession de places situées dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

L'offre de stationnement nécessaire au bon fonctionnement d'une opération, à destination des véhicules motorisés, y compris les poids lourds, doit être conçue et dimensionnée de manière à ne pas générer de dysfonctionnement sur les voies et espaces ouverts à tout type de circulation publique. Sont ainsi considérés les voies ou les espaces sur lesquels le public peut circuler librement à pied, en vélo, à l'aide d'un véhicule motorisé ou d'un moyen de transport collectif (bus ou tram).

B. Règles applicables

• Destination : habitation

Création :

Pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation, une place de stationnement sera réalisée par tranche de cinq logements pour l'usage des visiteurs.

Division :

Pour la division d'un immeuble à usage d'habitation en plusieurs logements : la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Transformation :

Pour la transformation en logement de surfaces ayant une destination autre que l'habitation, la réalisation d'au moins une place de stationnement automobile par logement est exigée.

Vélos :

Pour les opérations d'aménagement à usage principal d'habitation et les immeubles à usage d'habitation, il sera prévu un espace spécifique clos et couvert pour le stationnement des cycles ne pouvant être inférieur à 5 m².

Véhicules « propres » ou hybrides :

Pour les zones d'étude disposant d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, il sera prévu 1 place réservée pour les véhicules « propres » ou hybrides (à partir de l'approbation du PLU).

• Destination : autres

Pour la construction ou la transformation d'un bâtiment à usage autre que d'habitation : l'aménagement de surface suffisante pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules des visiteurs et du personnel ainsi que l'évolution, le stationnement, le chargement et le déchargement des véhicules de livraison et de service.

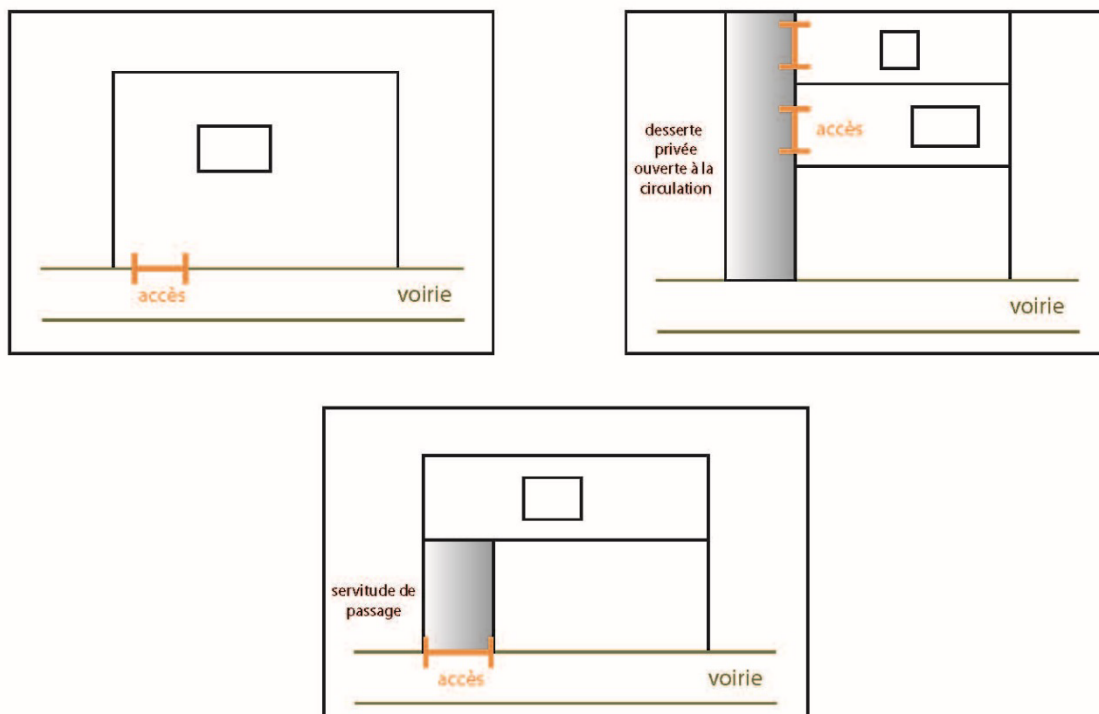
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCÈS

1) Définition

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



2) Configuration

a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :

— La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;

- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...);
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...);
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Être adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
 - Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 m pour une voie à sens unique.
- 4) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).
- 5) Les groupes de garages individuels de plus de 2 unités doivent être disposés autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès pour une voie en sens unique.

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduelles des activités

Les eaux résiduelles et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.3. 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.

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.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre VII – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone 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.

Deux secteurs existent dans la zone A :

- Ap : secteur dédié à l'activité agricole avec une protection paysagère importante.
- Am : secteur dédié au terrain familial.

Risques

La zone peut être concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 20110. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque ;
- Un risque d'inondation par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque lié au transport de marchandises dangereuses (gaz). Le pétitionnaire est invité à être prudent et devra consulter les fiches techniques de GRTgaz ainsi que la carte des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.
- Des risques liés aux aléas miniers.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

Outils règlementaires

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés et de linéaires d'arbres ou de haies).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

En zone A et secteur Ap :

| <i>Destination</i> | <i>Sous-destination</i> | <i>Statut</i> |
|---|---|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Autorisé |
| | Exploitation forestière | Autorisé |
| Habitation | Logement | Autorisé sous conditions |
| | Hébergement | Autorisé sous conditions |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Autorisé sous conditions |
| | Restauration | Autorisé sous conditions |
| | Commerce de gros | Non autorisé |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Non autorisé |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Autorisé sous conditions |
| | Cinéma | Non autorisé |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Non autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé sous conditions |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Non autorisé |
| | Equipements sportifs | Non autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Non autorisé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non autorisé |
| | Entrepôt | Non autorisé |
| | Bureau | Non autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non autorisé |

En secteur Am : seules les sous-destinations suivantes sont autorisées :

- Logement (sous conditions).
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques (sous-conditions).

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 1.2.2.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 2.3.

Il est interdit de changer l'affectation de ces éléments ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (fossés) :

La continuité des fossés repérés au plan de zonage devra être conservée.

L'entretien régulier des fossés est obligatoire : enlèvement des embâcles, débris, élagage ou recepage de la végétation des rives.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans la zone A et secteur Ap :

1) Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole :

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence à proximité est obligatoire pour l'exploitation (notamment pour assurer les soins aux cheptels présents sur le site) à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme.

En sus, en secteur Ap : les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole auront une hauteur plus réduite qu'en zone A.

2) Les constructions et installations complémentaire à l'activité :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation (cf : article L.311-1 du code Rural).

En sus, en secteur Ap : les constructions et installations complémentaires à l'activité agricole auront une hauteur plus réduite qu'en la zone A.

- 3) L'artisanat, le commerce de détail, l'hébergement hôtelier et touristique ainsi que la restauration dès lors qu'ils ont pour support l'exploitation agricole.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).
- 5) L'extension et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :
- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - que les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.
 - que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 15m².
 - elles s'implantent dans un périmètre de 50m autour du bâtiment principal.
 - que la hauteur des extensions et annexes ne dépasse pas celle du bâtiment principal.

En secteur Ap :

L'extension et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :

- qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- que les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum qui représente 20% de la surface existante.
- que les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 10m².
- elles s'implantent dans un périmètre de 50m autour du bâtiment principal.
- que la hauteur des extensions ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- que la hauteur des annexes ne dépasse pas 2,5 mètres au faîtage.

7) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.

8) Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.

9) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont admis dans le secteur Am :

- 1) Les extensions et les annexes de bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU dès lors que :
 - Les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum qui représente 10% de la surface existante.
 - Les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 10m².
 - La hauteur des annexes et extensions ne dépasse pas celle du bâtiment principal.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages » (article L.151-11 du code de l'Urbanisme).
- 3) Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à un bassin de retenue des eaux, ou aux occupations du sol autorisées.
- 4) Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Puits Aoust (matérialisé) – event et puits d'Etroeungt (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur galeries supposées aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement
- et d'autre part**, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :
- le renforcement des fondations
 - le chaînage des murs porteurs
 - le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Terril 132 : risque de tassement sur ouvrage de dépôts aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le décapage du matériau sensible au tassement
 - le compactage dynamique
 - joint de rupture entre parties de bâtiments
 - des fondations profondes
 - des travaux d'étanchéité et de drainage
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
 - Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

En zone A :

Pour les bâtiments d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU :

- Les extensions sont limitées à une surface d'emprise au sol maximum qui représente 30% de la surface existante.
- Les annexes sont limitées à 15m² d'emprise au sol.
- Les nouveaux bâtiments auront une emprise au sol limitée à 70m².

En secteur Ap :

Pour les bâtiments d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU :

- Les extensions sont limitées à une surface d'emprise au sol maximum qui représente 20% de la surface existante. Une seule extension par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les annexes sont limitées à 10m² d'emprise au sol. Une seule annexe par habitation sur l'unité foncière est autorisée à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les nouveaux bâtiments auront une emprise au sol limitée à 70m².

En secteur Am :

Pour les bâtiments d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU :

- Les extensions aient une surface d'emprise au sol maximum qui représente 10% de la surface existante.
- Les annexes aient une surface d'emprise au sol maximum de 10m².

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres au faîtage mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau (R+1).

Les extensions et annexes des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal.

En secteur Ap :

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau (R+1).

Les extensions des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal.

Les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront dépasser une hauteur de 2,5 mètres au faîtage.

En secteur Am :

Les extensions et les annexes des bâtiments d'habitation ne pourront pas avoir une hauteur plus importante que celle du bâtiment principal.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) Aucune construction ne pourra être édifiée à moins de 6 mètres des fossés identifiés sur le plan de zonage.
- 6) L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou des bâtiments et équipements liés à la desserte par les réseaux devra se faire dans le respect des conditions de sécurité et de visibilité routière.

B. Dans toute la zone

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD645 ;
- 15 mètres par rapport à l'axe de la RD47 ;
- 6 mètres par rapport à l'alignement de la RD150 ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A. Généralités

- 1) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite séparative,

soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

- 3) Lorsqu'il s'agit d'extension, il sera admis que la construction soit édifée dans le prolongement du bâti existant, nonobstant les règles ci-dessous.

B. Dans toute la zone

- 1) La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2) Les constructions à usage agricole doivent être implantées à au moins 10 mètres des limites de zone à vocation d'habitat (soit : UA, UB, 1AU) ou de la limite séparative lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Les extensions et les annexes des bâtiments à usage d'habitation existants au moment de l'approbation du PLU elles s'implantent dans un périmètre de 50m autour du bâtiment principal.

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A. Principe général

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (Article R.111-27 du code de l'Urbanisme).

B. Dispositions applicables

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région.
- Les couleurs vives.

- La réduction ou la suppression d'ouvertures visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation. La réduction des ouvertures non visibles depuis le domaine public ou d'une voie ouverte à la circulation est autorisée, sous réserve que les reprises de maçonnerie soient réalisées avec les mêmes matériaux que ceux existants. Cette disposition ne s'applique pas pour les vitrines commerciales, lorsqu'il s'agit de créer un accès séparé entre le logement et le commerce.

1) L'intégration des constructions et les matériaux

Constructions à usage d'habitation

Dans le cadre d'une isolation par l'extérieur, les matériaux utilisés devront être majoritairement de types brique, dans les tons bruns à rouges. Dans tous les cas, la suppression d'éléments de décoration ou d'ornementation présent sur la façade existante (en les recouvrant par exemple) est interdite.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec une majorité de matériaux présentant l'aspect des briques de terre cuite naturelle à dominante rouge. Les enduits lisses et le béton lavé dans les tons de blancs cassés sont également autorisés.

Les toitures doivent comporter au moins deux pentes et présenter l'aspect de tuiles ou ardoises naturelles.

Les annexes (sauf abris de jardin) et les extensions doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale. Néanmoins, le bois, le zinc, le PVC et les matériaux verriers sont tolérés, si la construction, s'intègre, de par sa volumétrie, à la construction principale.

Bâtiments agricoles

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de stockage devront être recouvertes de matériaux de teinte sombre (rouge, marron, gris foncé, bleu ardoise...) permettant une bonne intégration dans le paysage.

2) Les éléments techniques

Pour toute construction nouvelle, le stockage des poubelles doit se faire sur la parcelle et être masqué par des haies d'arbustes ou par des dispositifs appropriés (abris poubelles, muret,...).

Pour toute construction nouvelle, les compteurs devront être intégrés à la construction ou dans un muret technique.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'intégrer, par leurs matériaux, aux constructions environnantes.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques ou être masquées.

2.2.2. CLOTURES

Les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec leur environnement immédiat. Elles ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul auront une hauteur maximale de 1,50 mètre et devront être constituées soit :

- D'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- De grilles ;
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m ayant un aspect similaire à la construction principale surmonté de grilles ou grillages;
- D'un mur plein maçonné ayant un aspect similaire à la construction principale.

Pour les clôtures des limites séparatives, la hauteur maximale est limitée à 2 mètres. Les murs pleins ne sont autorisés que sur une longueur maximale de 5 mètres à l'arrière de l'habitation. Au-delà de cette bande, la hauteur du mur bahut est limitée à 0,8 m.

La hauteur et la composition des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront être différentes en fonction de la nature du site et des impératifs de sécurité inhérents à leur fonctionnement.

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

- 1) Les bâtiments agricoles à usage de pré-stockage, tels que silos ou bâtiments d'élevage, devront être entourés de plantations d'arbres et d'arbustes, en nombre suffisant de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements doivent néanmoins garantir la fonctionnalité du bâtiment.
- 2) La plantation consiste à mettre en place des bandes boisées ou des haies qui mélangent arbres et arbustes, des bosquets ou des vergers qui atténueront et structureront les volumes importants des bâtiments.
- 3) Si un bosquet, des haies, des arbres sont présents avant la construction, ils seront préservés voire valorisés ou recréés. Dans tous les cas, les plantations ne doivent créer de gênes pour l'activité. (Le recul des plantations par rapport aux bâtiments est autorisé).
- 4) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.
- 5) La plantation d'essence végétale locale est imposée.

En sus, en secteur Ap :

Un rideau végétal entourant le bâtiment sur ses façades et pignons (à terme jusqu'à hauteur du faîtage) devra être réalisé, sans que cela ne gêne les manoeuvres des engins agricoles. Ce rideau pourra être interrompu au niveau des entrées des bâtiments.

Dispositions particulières pour les boisements à protéger et pour les haies en vertu de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

L'abattage ou l'arrachage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est autorisé. Toutefois, tout élément de « patrimoine végétal à protéger » abattu doit être remplacé au plus près (sauf en cas d'impossibilité technique) par une plantation équivalente.

L'abattage d'éléments de « patrimoine végétal à protéger » est également autorisé lorsqu'ils présentent des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé au moins deux places de stationnement par logement.

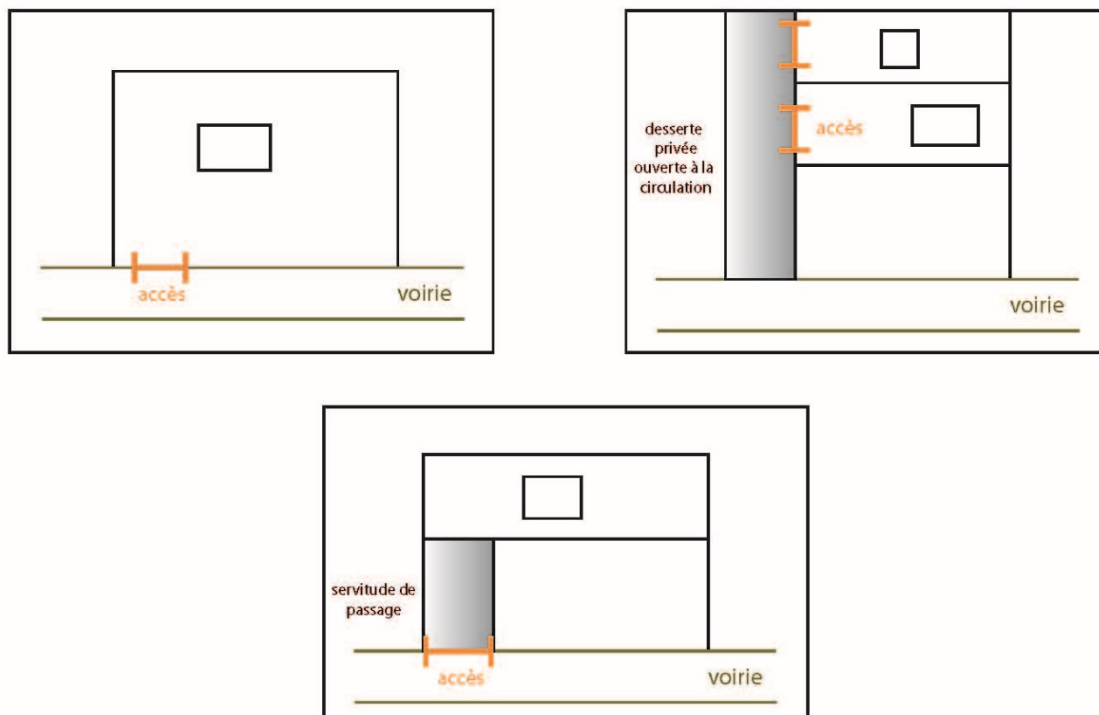
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition

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



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

3.1.2. VOIRIE

1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :

- Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
- Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
- Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
- Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 m pour une voie à sens unique.

2) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

3.2. Desserte par les réseaux

3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.3. 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.

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.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Chapitre VIII – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

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

Risque :

La zone peut être concernée par :

- Un risque de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Le pétitionnaire est invité à vérifier la présence d'argile afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque d'inondation par remontée de nappe. Le pétitionnaire est invité à vérifier le niveau piézométrique de la nappe afin de déterminer les mesures constructives à adopter pour assurer la stabilité et la pérennité de la construction projetée, par exemple par la réalisation de sondages ou d'une étude géotechnique.
- Un risque sismique de niveau 3 (aléa modéré) au regard des dispositions réglementaires fixées par le décret du 22 octobre 20110. Il appartient au pétitionnaire de prendre toutes les dispositions nécessaires pour adapter tout projet de construction en prévention du risque.
- Un risque lié au transport de marchandises dangereuses (gaz). Le pétitionnaire est invité à être prudent et devra consulter les fiches techniques de GRTgaz ainsi que la carte des servitudes d'utilité publique dans les annexes du PLU.
- Des risques liés aux aléas miniers.
- Un risque lié à la présence potentielle d'engins de guerre. Le pétitionnaire est invité à être prudent lorsqu'il entreprendra des travaux. Il devra prendre les dispositions nécessaires en cas de découverte.

Outils règlementaires :

La zone comprend des éléments de patrimoine naturel protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'Urbanisme (protection des cours d'eau et fossés et de linéaires d'arbres ou de haies).

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations diverses qui affectent la zone.

1. Usage des sols et destination des constructions

1.1. Destinations et sous-destinations

| <i>Destination</i> | <i>Sous-destination</i> | <i>Statut</i> |
|---|---|-------------------------|
| Exploitation agricole et forestière | Exploitation agricole | Non autorisé |
| | Exploitation forestière | Non autorisé |
| Habitation | Logement | Non autorisé |
| | Hébergement | Non autorisé |
| Commerce et activités de service | Artisanat et commerce de détail | Non autorisé |
| | Restauration | Non autorisé |
| | Commerce de gros | Non autorisé |
| | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | Non autorisé |
| | Hébergement hôtelier et touristique | Non autorisé |
| | Cinéma | Non autorisé |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques | Non autorisé |
| | Locaux techniques et industriels des administrations publiques | Autorisé sous condition |
| | Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale | Non autorisé |
| | Salle d'art et de spectacles | Non autorisé |
| | Equipements sportifs | Non autorisé |
| | Autres équipements recevant du public | Non autorisé |
| Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire | Industrie | Non autorisé |
| | Entrepôt | Non autorisé |
| | Bureau | Non autorisé |
| | Centre de congrès et d'exposition | Non autorisé |

1.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1.2.1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes constructions ou installations, quelle qu'en soit la nature, en dehors de celles autorisées à l'article 1.2.2.

Pour les éléments de patrimoine naturels protégés au titre de l'article L.151-23 du CU (boisements) :

Leur abattage ou arrachage ne pourra être autorisé que sous réserve du respect des prescriptions de l'article 2.3.

Il est interdit de changer l'affectation de ces éléments ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de ces éléments.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Puits Archevêque (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur puits aléa fort

- Sont interdit :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions.
- Le changement de destination si : Le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.

Puits Fenelon (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur puits aléa moyen

- Sont interdit :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions.
- Le changement de destination si : Le projet conduit à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.

Terril 217 :

Risque d'échauffement aléa faible

- Sont interdit :
- Les constructions nouvelles.
- Les extensions.
- Le changement de destination.

1.2.2. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- a) Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du réseau public de transport d'électricité ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelle et/ou technique.
- c) Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de tamponnement des eaux d'intérêt général destiné à lutter contre les inondations.
- d) Les affouillements et exhaussements des sols pour les installations, équipements ou ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs ainsi que les réseaux d'intérêt public.
- e) Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

1. Puits Archevêque (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur puits aléa fort

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant. (Le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.).

Risque effondrement localisé sur galerie supposées aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Mine image Archevêque (galerie de traitement inconnu)

Risque effondrement localisé sur galeries aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

Et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- le choix des matériaux de construction
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Puits Fenelon (matérialisé)

Risque effondrement localisé sur puits aléa moyen

Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant. (Le projet ne conduit pas à une augmentation de la vulnérabilité par la création de logements, l'augmentation du nombre de logements, par la création d'activités accueillant du public ou par l'augmentation de la capacité d'accueil au public.).

Risque tassement sur galerie aléa faible

- Les constructions sont autorisées si :
 - Présence de galerie(s) infirmée : autorisation sans réserve, après validation de la levée ou modification de l'aléa par Géodéris.
 - Présence de galerie(s) confirmée ou non infirmée ou autre type d'ouvrage : autorisation sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa effondrement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - la forme et les dimensions générales des constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le renforcement des fondations
- le chaînage des murs porteurs
- joint de rupture entre parties de bâtiments
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Risque de glissement superficiel aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa glissement de terrain au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- l'existence ou la mise en œuvre d'un ouvrage de protection ou de soutènement.
- l'existence ou la mise en œuvre d'ouvrage de drainage.
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
- Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Risque de tassement sur ouvrage de dépôts aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions

- les dimensions et types de constructions
- le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le décapage du matériau sensible au tassement
 - le compactage dynamique
 - joint de rupture entre parties de bâtiments
 - des fondations profondes
 - des travaux d'étanchéité et de drainage
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
 - Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

Terril 131 : risque de tassement sur ouvrage de dépôts aléa faible

- Les constructions sont autorisées : sous réserve de prise en compte du risque lié à l'aléa tassement faible au travers **d'une part**, de dispositions d'urbanisme portant sur :
 - l'implantation des constructions
 - les dimensions et types de constructions
 - le raccordement au réseau d'assainissement

et d'autre part, que la construction puisse supporter de manière pérenne l'intensité de l'aléa au travers de dispositions constructives comme par exemple :

- le décapage du matériau sensible au tassement
 - le compactage dynamique
 - joint de rupture entre parties de bâtiments
 - des fondations profondes
 - des travaux d'étanchéité et de drainage
- Les extensions sont autorisées sous les mêmes préconisations que pour les constructions nouvelles **et** sous réserve que les travaux ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.
 - Le changement de destination est autorisé sous réserve que les éventuels travaux prévus ne remettent pas en cause la stabilité et la tenue du bâti existant.

1.3. Mixité fonctionnelle et sociale

Néant.

2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Volumétrie et implantation des constructions

2.1.1. EMPRISE AU SOL

Aucune limite d'emprise au sol n'est fixée.

2.1.2. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres au faîtage mesurée à partir du sol naturel avant aménagement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus.

La hauteur des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif du réseau public de transport d'électricité n'est pas réglementée.

2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

A. Généralités

- 1) L'application des règles ci-dessous s'apprécie par rapport aux voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer, qui desservent la parcelle sur laquelle la construction est projetée. Ces règles s'appliquent également à chaque terrain figurant sur un plan de division.
- 2) 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.
- 3) Dans le cas de la construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la présente disposition s'applique à chacune des parcelles issues de la division.
- 4) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.
- 5) Aucune construction ne pourra être édifée à moins de 6 mètres fossés identifiés sur le plan de zonage.

B. Dans toute la zone

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD645 ;
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 1) Les constructions et installations doivent être implantées en respectant cette règle :
La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment mesurée à l'égout du toit et jamais inférieure à 3 mètres.
- 2) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une surface inférieure ou égale à 20 m² d'emprise au sol peuvent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

2.1.5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.2.1. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings...) ;
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.

2.2.2. CLOTURES

2.2.3. OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les constructions respecteront la réglementation thermique en vigueur.

2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

- 1) La plantation d'essences végétales locales est imposée (cf. liste en annexes documentaires du règlement).
- 2) Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- 3) Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

2.4. Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être réalisé en dehors des voies et conformément à la réglementation en vigueur relative à l'accessibilité des stationnements.

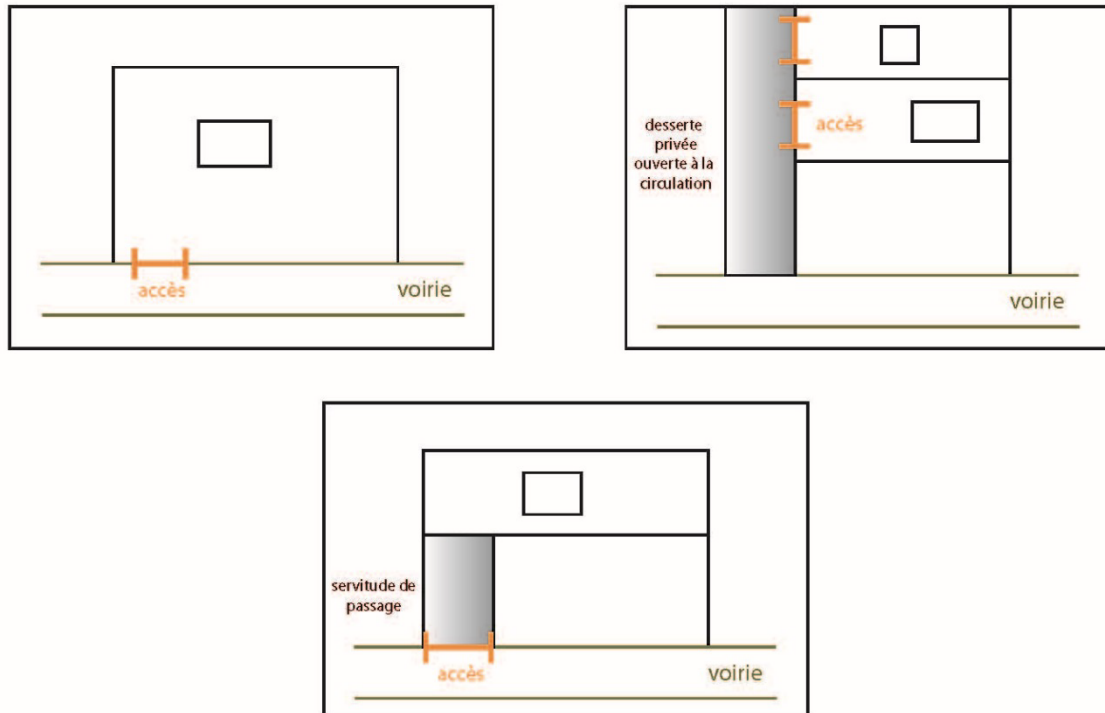
3. Équipements et réseaux

3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

3.1.1. ACCES

1) Définition

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



2) Configuration

- a) Les accès doivent être en nombre limité, localisés et configurés en tenant compte des critères suivants :
- La topographie et morphologie des lieux dans lesquels s'insère la construction ;
 - La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...) ;
 - Le type de trafic engendré par la construction (fréquence journalière et nombres de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés...) ;
- b) Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du code civil relatif aux terrains enclavés.
- c) Les caractéristiques des accès et voies d'accès des constructions nouvelles doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, protection des piétons, enlèvement des ordures ménagères etc.
- d) L'accès doit répondre à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.
- e) Les accès doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Dispositions particulières liées au risque d'aléas miniers :

Présence d'un puits et / ou d'une avaleresse matérialisé(e) et / ou localisé(e) : garantir l'accès depuis la voie publique.

3.1.2. VOIRIE

- 1) Les voies doivent posséder à minima les caractéristiques suivantes :
 - Assurer la circulation des véhicules et des piétons ;
 - Etre adaptées aux besoins de la construction projetée ;
 - Présenter des caractéristiques suffisantes en termes de structure de chaussée, de trottoir, et de couche de finition garantissant la pérennité et la tenue de l'ouvrage dans le temps ;
 - Toute voirie nouvelle à double sens devra présenter une largeur minimale d'au moins 9,5 mètres dont 5,5 mètres de chaussée. Ces dimensions sont ramenées respectivement à 6 mètres et 4 m pour une voie à sens unique.

- 2) Les voies en impasse sont interdites, sauf en cas d'impossibilité technique. En cas d'impossibilité technique, elles devront prévoir à minima une terminaison en liaison piétonne. De plus, elles devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie).

3.2. Desserte par les réseaux**3.2.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes et en conformité avec la réglementation en vigueur.

3.2.2. ASSAINISSEMENTEaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif est obligatoire mais sous les conditions suivantes :

- Le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

Eaux résiduaires des activités

Les eaux résiduaires et les eaux de refroidissement sont subordonnées à un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et doivent être rejetées dans le respect des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront infiltrées à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, le rejet de ces eaux dans le réseau d'assainissement est autorisé après stockage temporaire des eaux (réalisation des structures réservoirs...) et restitution à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

En cas d'impossibilité d'application des dispositions qui précèdent, la preuve devant être apportée par le pétitionnaire, celui-ci doit se rapprocher du service compétent pour déterminer les conditions qui pourront être définies et acceptées par le service assainissement.

3.2.3. 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.

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.

3.2.4. OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les opérations d'aménagement ou tout projet créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

Lexique

La table de concordance ci-contre permet de faire le lien entre les articles du règlement dans sa trame « classique », et la structure de la nouvelle nomenclature.

| Nouvelle nomenclature | | Articles de la trame « classique » |
|---|---|---|
| I. Usage des sols et destination des constructions | | |
| I.1. Destinations et sous-destinations | | - |
| I.2. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités | I.2.a. Occupations et utilisations des sols interdites | Article 1 |
| | I.2.b. Occupations et utilisations du sol admises sous condition | Article 2 |
| I.3. Mixité sociale et fonctionnelle | | - |
| II. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | | |
| II.1. Volumétrie et implantation des constructions | II.1.a. Emprise au sol | Article 9 |
| | II.1.b. Hauteur maximale des constructions | Article 10 |
| | II.1.c. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées | Article 6 |
| | II.1.d. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives | Article 7 |
| | II.1.e. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété | Article 8 |
| II.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère | II.2.a. Aspect extérieur des constructions | Article 11 |
| | II.2.b. Clôtures | |
| | II.2.c. Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales | Article 15 |
| II.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions | | Article 13 |
| II.4. Stationnement | | Article 12 |
| III. Equipements et réseaux | | |
| III.1. Desserte par les voies publiques ou privées | III.1.a. Accès | Article 3 |
| | III.1.b. Voirie | |
| III.2. Desserte par les réseaux | III.2.a. Alimentation en eau potable | Article 4 |
| | III.2.b. Assainissement | |
| | III.2.c. Distribution électrique, téléphonique et télédistribution | |

| | | |
|--|---|------------|
| | III.2.d. Obligation en matière d'infrastructures et réseaux de communication électronique | Article 16 |
|--|---|------------|

I. Destinations et sous-destinations

Les destinations de constructions sont :

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

Les destinations de constructions comprennent les sous-destinations suivantes :

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

EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

HABITATION

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « Logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes: locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces

constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes: industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

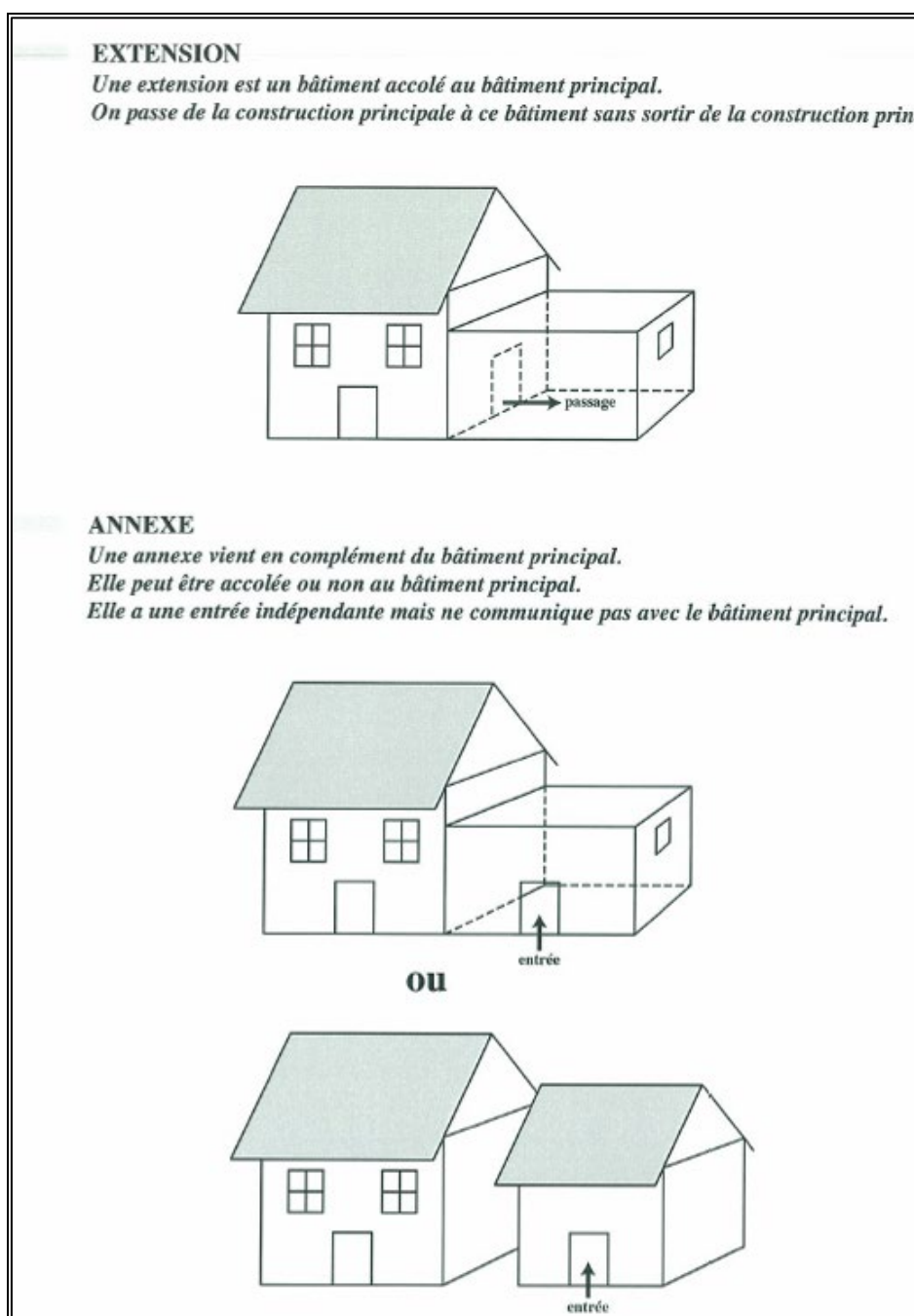
La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

II. Définitions et schémas explicatifs

1. Annexes et extensions

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

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



2. Accès et voirie

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

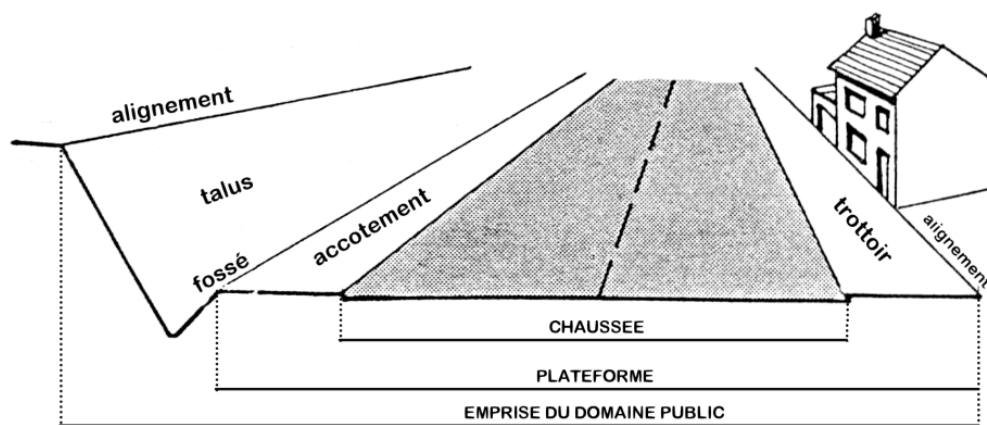
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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

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

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

Voie privée = voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie.



3. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

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

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

4. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 arrière ou de fond, d'autre part.

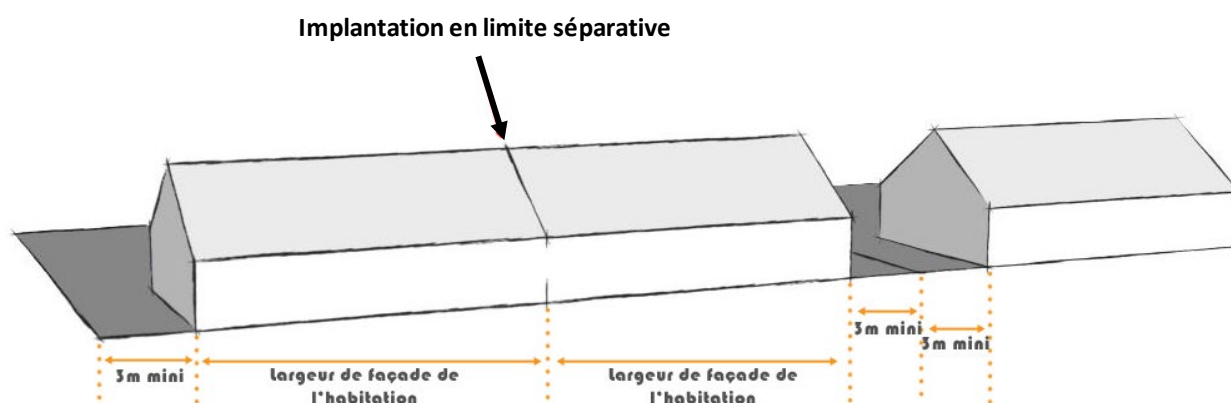
Limite latérale : segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

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

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

Unité foncière : une unité foncière correspond à une parcelle ou à un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Exemple : implantations en limite séparative ou en retrait de 3m



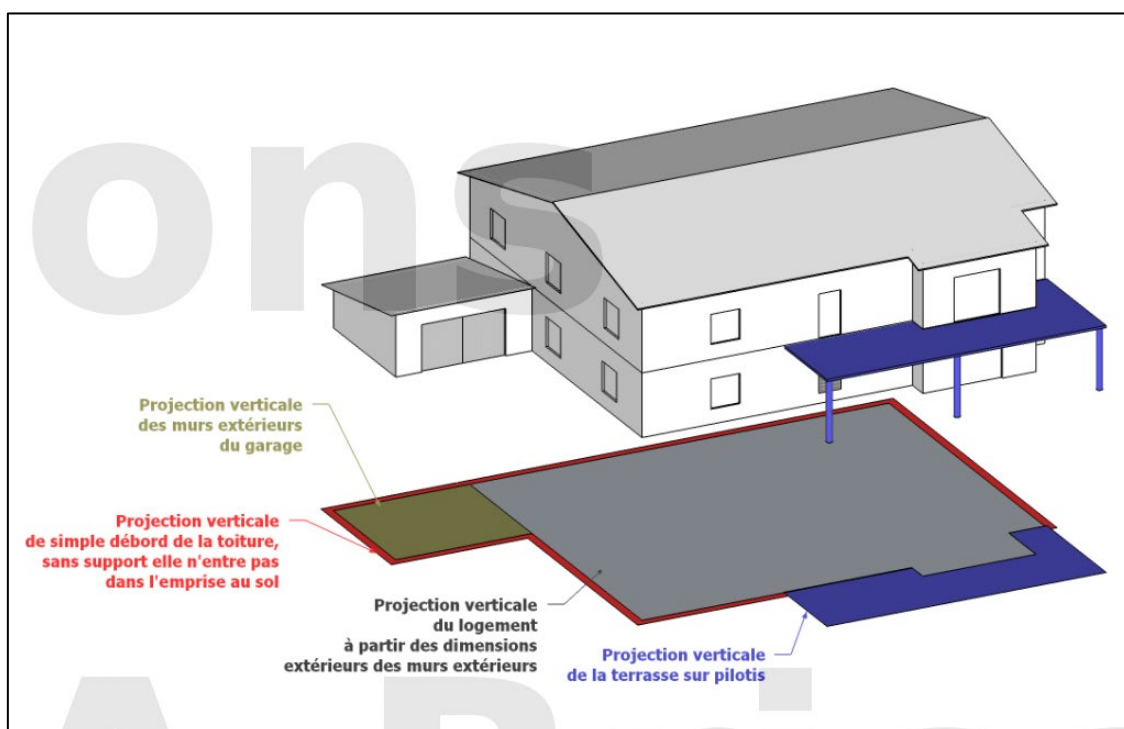
5. Emprise au sol des constructions

Emprise au sol : L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Ne sont toutefois pas pris en compte pour la détermination de l'emprise au sol :

- Les éléments de modénature (bandeau, corniches...) et les marquises, dans la mesure où ils sont essentiellement destinés à l'embellissement des constructions,
- Les simples prolongements de toiture sans dispositif de soutien.

A l'inverse, l'emprise au sol comprend notamment :

- L'épaisseur des murs, non seulement intérieurs mais aussi extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus) ;
- les surfaces closes et couvertes aménagées pour le stationnement (garage...) ;
- les constructions non totalement closes (auvents, abris de voiture...) soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : corbeaux) ;
- les prolongements extérieurs des niveaux de construction en saillie de la façade (ex : balcons, oriels, coursives...),
- les rampes d'accès aux constructions,
- les bassins de piscine,
- les bassins de rétention maçonnés.



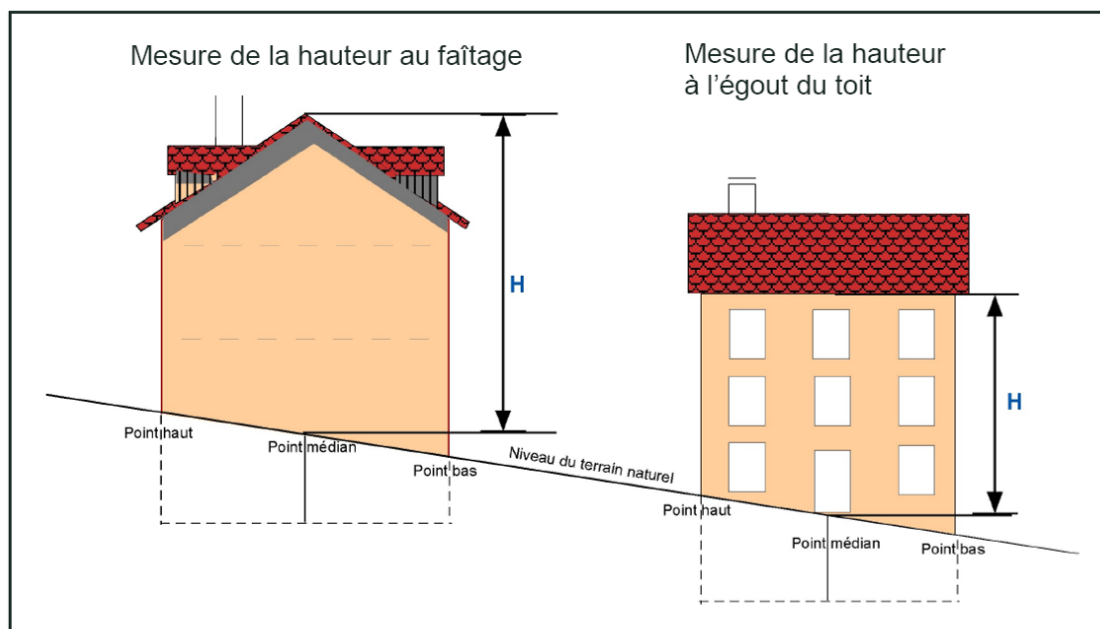
6. Hauteur maximale des constructions

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

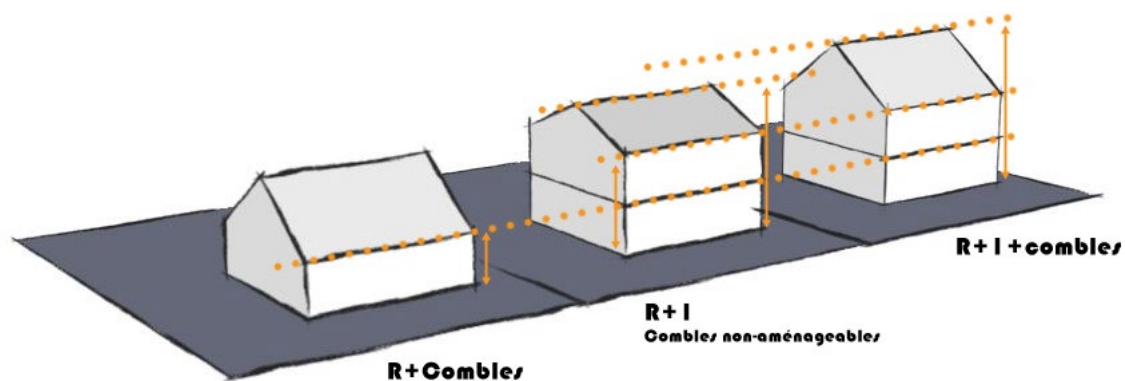
Egout du toit : l'égout de toit est la partie basse des versants de toiture, souvent délimitée par une planche éponyme. L'égout surplombe la gouttière, permettant l'évacuation des eaux de pluie en évitant les risques d'infiltration.

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

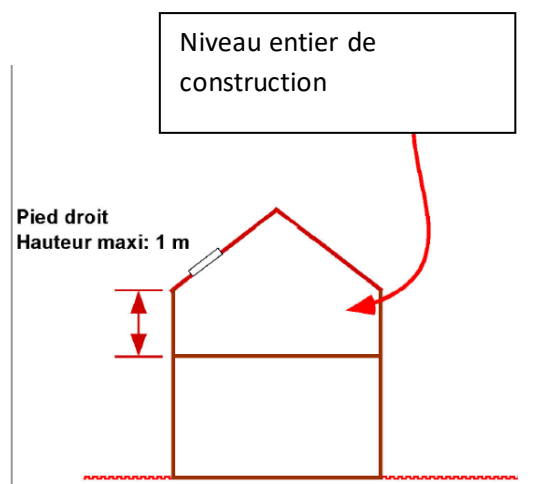
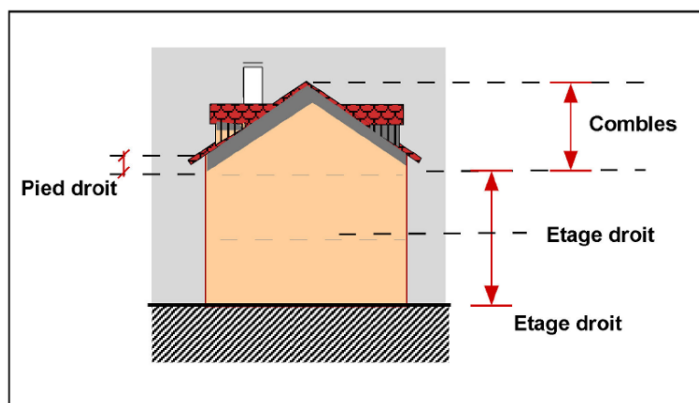
Illustration de la mesure de la hauteur au faîtage et de la hauteur à l'égout du toit :



Exemple : hauteurs relatives (R, R+1, R+2, R+C...)

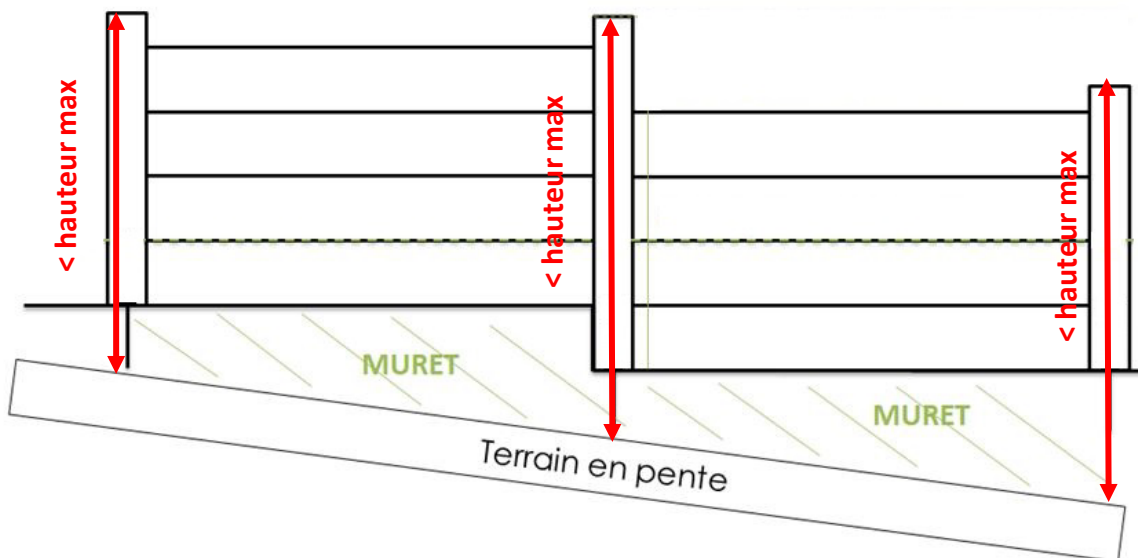


Comble : le comble est constitué de l'espace compris entre le plancher haut et la toiture de la construction, à condition que le pied droit ne dépasse pas 1 m (voir croquis ci-dessous). Si le pied droit présente une hauteur supérieure à 1 m, l'étage est considéré comme un niveau entier de construction.

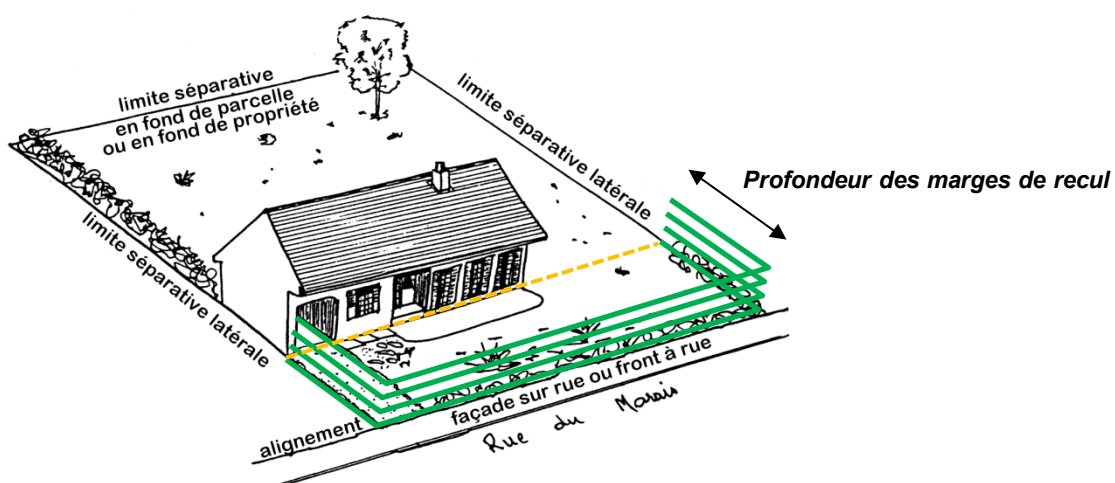


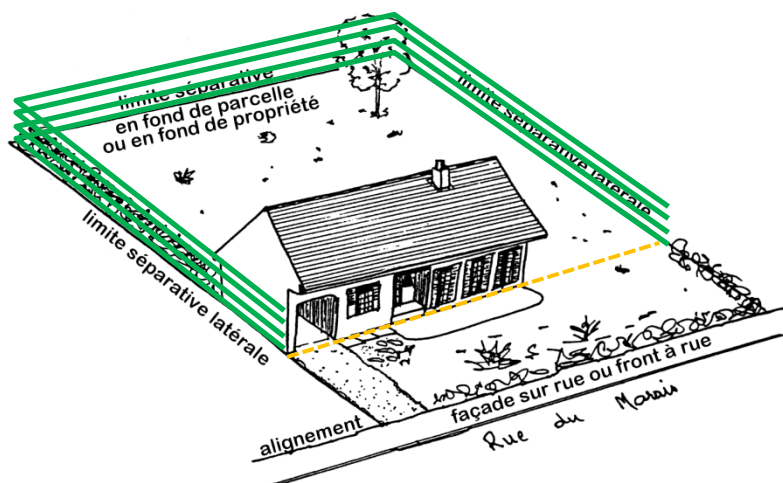
7. Clôtures

Exemple de calcul de la hauteur d'une clôture en « escaliers »



Clôtures implantées en front à rue et sur la profondeur des marges de recul :



Clôtures implantées sur les autres limites séparatives de propriété :**8. Espaces libres et plantations**

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

Espace libre : surface de terrain non occupée par les constructions, voirie, espaces de stationnement ou terrasse.

III. Liste des essences locales

Arbre :

Orme champêtre

Aulne glutineux

Saule blanc **4.**

Peuplier Grisard

Aulne blanc

Prunier à grappes

Peuplier hybride

Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)

Charme (*carpinusbetulus*) **1.**

Tilleul à petites feuilles (*Tiliacordata*) **5.**

Tilleul à grandes feuilles (*Tiliaplatyphyllos*)

Chêne pédonculé (*Ouercusrobur*)

Chêne sessile (*Ouercuspetrea*)

Erable champêtre (*Acer campestre*)

Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)

Merisier (*Prunus avium*)

Noyer commun (*Juglansregia*)

Peuplier tremble (*Populustremula*) **2.3.**

Sorbier blanc

Sorbier des oiseleurs

Nerprun

Néflier

Arbuste et arbrisseaux :

Noisetier

Cornouiller sanguin

Prunellier

Sureau Noir

Viorne obier Aubépine

Eglantier Ronce

Groseillier Lierre

Clématite sauvage 6.

Sureau à grappes

Robinier faux acacias

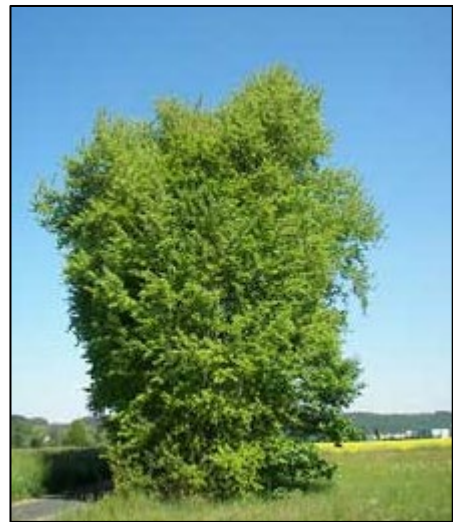
Sureau à grappes Bourdaine

Viorne mancienne

Viorne orbier



1. Charme (*carpinusbetulus*)



2. Peuplier tremble (*Populustremula*)



3. Peuplier tremble (*Populustremula*)



4. Saule blanc



HE - Règlement



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) **7.**

Houx

Buis (*Buxus sempervirens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) **8.**

Hêtre taillé

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aquatilis*) **9.**

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcyon*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia **10.**

Iris sp.

Lysimachie (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) **11.**

Astilbe sp.

Filipendule palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



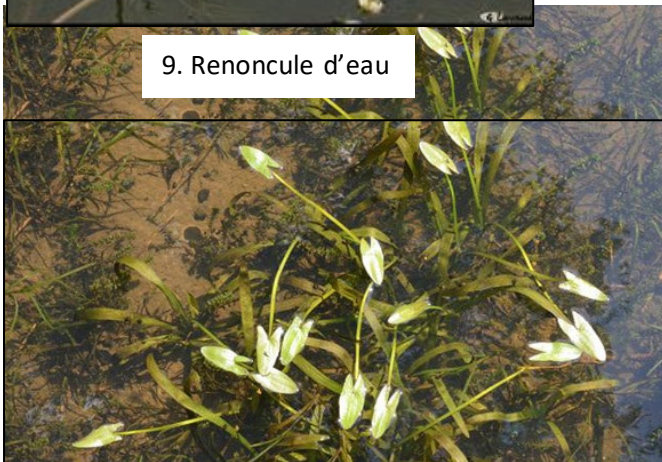
8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hostalancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux :

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **14.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Aulne Glutineux

Pour planter une haie

Pensons à la biodiversité !

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

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

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