



Noyelles-sous-Lens

Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Approuvé le :	18 mars 2015
Déclaration de projet n°1 approuvée le :	28 novembre 2018
Révision allégée n°1 approuvée le :	29 septembre 2022

**Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 29/09/2022**



Préambule	2
I. Table de concordance	2
II. AVANT-PROPOS	4
DISPOSITIONS GENERALES	6
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	13
ZONE U	14
ZONE UB	28
ZONE UC	40
ZONE UE	52
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	61
ZONE 1AU	62
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	84
ZONE N	85
LEXIQUE	94

PREAMBULE

I. Table de concordance

Le règlement de la commune de Noyelles-sous-Lens a été approuvé avant l'ordonnance du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme.

La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a présenté une ordonnance relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Cette ordonnance, prise sur le fondement de l'article 171 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, procède à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme.

Ainsi, les articles mentionnés dans le présent règlement sont ceux de l'ancienne nomenclature.

La table de concordance des articles mentionnés est la suivante :

Dans le préambule et les articles 1 à 5 des dispositions générales :

Code de l'urbanisme avant le 1 ^{er} janvier 2016	Code de l'urbanisme après le 1 ^{er} janvier 2016
R.123-1 et suivants	L.151-2 à L.151-48 et suivants
L.123-1	L.153-1
R.111-15	R.111-26
R.111-21	R.111-27
L.111-1-1	L.131-1
L.111-7, L.111-9, L.111-10	L.424-1
L.123-6	L.153-8
L.313-2	Abrogé
L.111-1	L.111-11
R.444-4	R.4443-1 à R.443-12
R.123-5	R.151-18
R.123-6	R.151-20
R.123-7	R.151-22 et R.151-23
R.123-8	R.151-24 et R.151-25
R.123-1, R.123-11b, R.123-12	R.151-31 et 151-34,
L.130-1	L.113-1
L.123-15-III 2°	L.151-8 et L.151-19
R.112	R.111-2

Dans les autres articles du règlement :

Code de l'urbanisme avant le 1 ^{er} janvier 2016	Code de l'urbanisme après le 1 ^{er} janvier 2016
R.123-11b	R.151-31
R.123-1	R.151-9
R.123-4	R.151-17
R.123-9	R.151-9 à R.151-16
R.123-9 alinéas 7 à 11	R.151-39
L.123-1-5 III 2°	L.151-8 et L.151-19
L.111-6-2	L.111-16
L.123-1-3	L.151-34 à L.151_36_1
R.111-21	R.111-27
L.130-1	L.113-1 et L.113-2
R.332-17	Abrogé. La fiscalité de l'aménagement est désormais fixée dans les articles R.331-1 à R.331-23.

II. AVANT-PROPOS

Le Plan Local d'Urbanisme, le règlement et ses documents graphiques

Le règlement et ses documents graphiques sont établis conformément aux articles R.123-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Article R.123-4 : "Le règlement délimite les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.123-9".

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° Abrogé ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Abrogé ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. »

Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux relatifs à l'occupation et l'utilisation du sol et génèrent une obligation de conformité (article L.123-5 du code de l'urbanisme).

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

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

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Noyelles-sous-Lens.

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

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

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

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

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

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

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels qu'installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande

hauteur, établissements recevant du public, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

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.123-5 du code de l'urbanisme).

- ✓ *La zone à urbaniser* est repérée au zonage par les lettres AU.
« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. » (Article R.123-6 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.123-7 du code de l'urbanisme).

- ✓ *La zone naturelle* est repérée au plan de zonage par la lettre N. Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

Les documents graphiques font également apparaître (articles R.123-11 et R.123-12 du code de l'urbanisme) :

- ✓ *Les espaces boisés classés* définis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ *Les éléments de patrimoine urbain protégés au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme ;*
- ✓ *Les emplacements réservés ;*
- ✓ *Le puits de mine et la dynamitière.*

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune.
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme : ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- Des zones inondées constatées ont été identifiées sur la commune, elles sont traduites par la création de secteurs « i » sur la plan de zonage.

- La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.
- L'ensemble de la commune est concerné par un risque de sismicité qualifié de faible.
- La commune est concernée par des aléas miniers pour lesquels au titre de l'article R-112 du Code de l'Urbanisme des prescriptions supplémentaires s'appliquent. Ils sont repérés au titre de l'article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme sur le zonage. Ils concernent les ouvrages suivants : une dynamitière et un puits de mine.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone comprend :

- Un secteur **Ui** soumise au risque d'inondation.
- Un secteur **Uh**, destiné aux équipements d'intérêt collectif.
- un secteur **Uhp**, qui correspond à la fosse 23 et est soumis à une protection patrimoniale au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'Urbanisme.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone est concernée par des aléas miniers pour lesquels au titre de l'article R-112 du Code de l'Urbanisme des prescriptions supplémentaires s'appliquent. Ils sont repérés au titre de l'article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme sur le zonage.

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.

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application de l'article L.123-1-5-III-2° 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 au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 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.111-6-2 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du même code.

ARTICLE U1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

En sus, dans le secteur Ui :

- Les caves et sous-sols.

En sus, dans le secteur Uhp :

- Le changement de destination ;
- Les annexes et les extensions :
- Dans un rayon de 10 mètres autour du puits 23 repéré au plan de zonage, toute construction ou installation est interdite. L'accès au puits doit être maintenu.

Pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage et dans le secteur Uhp

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2.

Dans le secteur Uh :

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE U2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.
- Les constructions d'intérêt collectif liés aux ouvrages de transport d'électricité.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont 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 tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.
- Les dépôts liés à une activité existante.
- 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 ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.
- Au niveau des aléas miniers et des cavités reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

En sus, dans le secteur Ui :

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins +0,50 mètre par rapport à l'axe de la chaussée. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

Pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage et dans le secteur Uhp

- les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.*
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.*

Dans le secteur Uh :

- Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où elles sont liées aux services et équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 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.

ARTICLE U3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

En Uhp, l'accès au puits 23 doit être maintenu.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour 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.

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

ARTICLE U4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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 peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- 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.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, ils devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Disposition particulière :

En cas de création d'un lotissement de 20 lots et plus, des bornes d'apport volontaire devront être implantées pour les emballages ménagers recyclable, le verre et les ordures ménagères.

ARTICLE U5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

Généralités :

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.

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.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie ;
- soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie,
- soit en cas de « dent creuse », par rapport à l'une des constructions voisines.

Dans tous les cas :

- avec un retrait d'au moins 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'A21.
- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

Pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage et dans le secteur Uhp

Les implantations des éléments de patrimoine bâti à protéger doivent être conservées.

Dans l'ensemble de la zone :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront

s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées. Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE U7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Implantation sur la ou les limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 20 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage et dans le secteur Uhp

Pour les constructions principales, les implantations existantes doivent être conservées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger.

Implantation en retrait :

En cas de retrait, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE U8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus 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.

ARTICLE U9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE U10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres, sauf impossibilité technique, et constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité.

Disposition particulière :

La hauteur des constructions peut être plus importante si celle-ci respecte la hauteur maximale du bâtiment voisin.

Pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage et dans le secteur Uhp

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

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

ARTICLE U11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Comme l'énonce l'article R.111- 21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

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

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

Les pompes à chaleur, les brise-soleils.

Dans tous les cas il est recommandé que ces dispositifs :

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

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du même code.

Sont interdits :

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

En sus, sont interdits pour les éléments de patrimoine identifiés au plan de zonage et dans le secteur Uhp

Les modifications et/ou suppressions :

- Du rythme entre pleins et vides,
- Des dimensions, formes et position des percements,
- De la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- Des éléments en saillie ou en retrait,
- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Façades :

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

Dispositions particulières pour les annexes et les extensions :

Les annexes et les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Clôtures :

A l'avant, elles devront être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive,
- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive.

Les murs bahuts sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (hors pilastres) dont 0,5 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit comme par exemple briques creuses ou parpaings est interdit. De même, l'utilisation de clôtures d'aspect plaques béton est interdite. Les plaques béton imitant des supports nobles et esthétiques sont autorisées.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Sur cour et jardin, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ;
- De grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages, ou autre dispositif à claire-voie.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de panneaux et de matériaux en harmonie avec celles-ci.

En sus, pour les clôtures en fond de parcelle et en limite séparative côté jardin non visible depuis l'espace public, les plaques bétons sont autorisées.

ARTICLE U12 - STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme) : une aire de stationnement par logement.

- Dans le cadre d'une division d'immeuble: deux places de stationnement par lot y compris le garage s'il existe.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Pour les bâtiments à usage autres qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

- Dispositions particulières

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

- à trouver sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE U13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

Espaces boisés classés à conserver

Les espaces boisés classés à conserver sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

ARTICLE U14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE U 15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE U 16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone correspondant aux cités minières inscrites au patrimoine de l'UNESCO et faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme, en tant que patrimoine urbain à préserver.

En effet, cet article dispose que : le PLU peut « *localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;* »

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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.

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 au titre des articles R 421-17-d et R421-23-h du Code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du Code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-21 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.111-6-2 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du même code.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger (construction principale, hors annexe et extension), y compris la démolition, à moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.
- La démolition de parties d'un bâtiment à conserver peut être admise, sous réserve de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger (construction principale) dans la mesure où ils contribuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, les extensions et annexes sous réserve d'être intégrées à l'environnement immédiat.
- 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 ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de

bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

- Au niveau des aléas miniers et des cavités reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour 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.

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

Le projet sera refusé si l'accès envisagé conduit à plus d'une rangée d'urbanisation.

ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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 peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- La collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- 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.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, ils devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Disposition particulière :

En cas de création d'un lotissement de 20 lots et plus, des bornes d'apport volontaire devront être implantées pour les emballages ménagers recyclable, le verre et les ordures ménagères.

ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

Généralités :

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.

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.

Règles d'implantation :

Les implantations des bâtiments doivent être conservées.

Les nouvelles constructions devront assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite d'emprise de la voie devra assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implantés sur les terrains contigus.

Les constructions et extensions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation en limite séparative

L'implantation sur une limite séparative est obligatoire dans une bande maximum de 20 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Dans le cas de « dent creuse », l'adossement de la construction principale aux murs pleins de la construction voisine sur une limite séparative est obligatoire.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Implantation en retrait :

En cas de retrait, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus 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.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

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

Les constructions nouvelles doivent se conformer à la hauteur moyenne des constructions voisines existantes, sans pouvoir excéder R+1+combles.

La hauteur des constructions annexes et extension ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Comme l'énonce l'article R.111-21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Les dispositions de l'article L.111-6-2 du code de l'Urbanisme ne s'applique pas sur un immeuble protégé en application du 2° de l'article L. 123-1-5-III du même code.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...
- Les matériaux d'imitation : fausses briques...
- Les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les modifications et/ou suppressions :

- Du rythme entre pleins et vides,
- Des dimensions, formes et position des percements,

- De la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
- Des éléments en saillie ou en retrait,
- La suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément.

Façades

Les matériaux des façades en saillie visibles du domaine public doivent être semblables aux matériaux d'origine, en l'occurrence la brique.

Le choix des couleurs 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.

Annexes et extensions

Les bâtiments annexes, les extensions et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément. Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Toitures :

Dans le cadre de travaux sur les bâtiments principaux existants, les toitures devront respecter l'architecture originelle en termes de forme et de nombre de pans.

Pour les nouvelles constructions principales, les toitures doivent avoir au minimum deux pans par volume.

Dans tous les cas, les toitures doivent être réalisées en matériaux de type tuile.

D'autres matériaux et formes peuvent être admis pour les constructions annexes et les extensions, sous réserve d'être intégrés dans l'environnement immédiat.

Clôtures

A l'avant, elles devront être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive,
- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive.

Les murs bahuts sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,20 mètre (hors pilastres) dont 0,3 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit comme par exemple briques creuses ou parpaings est interdit. De même, l'utilisation de clôtures d'aspect plaques béton est interdite. Les plaques béton imitant des supports nobles et esthétiques sont autorisées.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Sur cour et jardin, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ;
- De grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages, ou autre dispositif à claire-voie.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de panneaux et de matériaux en harmonie avec celles-ci.

En sus, pour les clôtures en fond de parcelle et en limite séparative côté jardin non visible depuis l'espace public, les plaques bétons sont autorisées.

ARTICLE UB12 - STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme) : une aire de stationnement par logement.

- Dans le cadre d'une division d'immeuble : deux places de stationnement par lot y compris le garage s'il existe.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Pour les bâtiments à usage autres qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

- Dispositions particulières

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

- à trouver sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UB15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UB16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbanisée de la commune correspondant aux autres cités minières. Elle est sectorisée selon leur typologie.

Le secteur UCa correspond à la partie de la cité d'Anchin non inscrite à l'UNESCO.

Le secteur UCb correspond aux maisons en brique des cités minières Normandie et Fosse 23.

Le secteur UCc correspond aux logements de type camus des cités minières Normandie et fosse 23.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

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.

ARTICLE UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- L'ouverture et l'extension de toute carrière.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- La création de sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage.

ARTICLE UC2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- La création et l'extension de bâtiments agricoles ou d'élevages et d'installations liées à l'activité agricole à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants à la date d'approbation du PLU, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage, une aggravation des nuisances et dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant.
 - Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont 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 tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.
 - Les dépôts liés à une activité existante.
 - 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 ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

Au niveau des aléas miniers et des cavités reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

ARTICLE UC3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

Le projet sera refusé si l'accès envisagé conduit à plus d'une rangée d'urbanisation.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour 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.

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

ARTICLE UC4 - DESSERTER PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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 peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- 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.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées s devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, ils devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE UC5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUE

Généralités :

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.

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.

Règles d'implantation :

Les constructions devront être implantées avec un retrait similaire à celui de l'une des constructions principales voisines. Les nouvelles constructions devront assurer la continuité ou le rythme du front bâti. En l'absence d'une telle continuité ou d'un tel rythme, l'implantation d'un bâtiment par rapport à la limite d'emprise de la voie devra assurer son raccordement harmonieux avec les bâtiments en bon état implantés sur les terrains contigus.

Les constructions et extensions annexes ne pourront être implantées avec un recul inférieur à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies publiques ou privées, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées.

Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation sur une limite séparative est obligatoire.

Implantation sur la ou les limites séparatives

L'implantation sur une limite séparative est obligatoire dans une bande maximum de 20 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Dans le cas de « dent creuse », l'adossement de la construction principale aux murs pleins de la construction voisine sur une limite séparative est obligatoire.

Dans tous les cas, le recul de la construction principale par rapport à une des limites séparatives est obligatoire.

Au-delà de cette bande de 20 mètres, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- Lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.
-

Implantation en retrait :

En cas de retrait, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur

maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul minimal de 1 mètre par rapport à la limite séparative, sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

Si un bâtiment existant ne respecte pas les conditions précédentes, une extension à l'arrière est possible dans le prolongement du bâtiment existant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus 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.

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les constructions nouvelles doivent se conformer à la hauteur moyenne des constructions voisines existantes.

L'addition de niveau supplémentaire est interdite.

La hauteur des constructions annexes et extensions ne peut être supérieures à celle de la construction principale.

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Comme l'énonce l'article R.111- 21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

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

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

Dans tous les cas il est recommandé que ces dispositifs :

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

Sont interdits :

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

Façades pour l'ensemble de la zone

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

En sus, façades dans les secteurs UCa et UCb

Les matériaux de façade des constructions principales seront de type brique dans la gamme des rouges, hormis pour la réhabilitation ou la rénovation de façade de bâtiments existants réalisés dans d'autres types de matériaux. Néanmoins, dans ce dernier cas, les murs de façades devront être intégrés à l'environnement immédiat.

Toitures dans les secteurs UCa et UCb

Dans le cadre de travaux sur les bâtiments principaux existants, les toitures devront respecter l'architecture originelle.

Toitures dans le secteur UCc :

Les toitures monopentes d'une inclinaison comprise entre 0° et 10° sont exigées, hormis pour les constructions annexes.

Dispositions particulières pour les annexes et les extensions dans l'ensemble de la zone :

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

L'harmonie générale avec les constructions existantes doit être recherchée sur les teintes.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Clôtures pour l'ensemble de la zone :

A l'avant, elles devront être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive,
- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive.

Les murs bahuts sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,20 mètre (hors pilastres) dont 0,3 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit comme par exemple briques creuses ou parpaings est interdit. De même, l'utilisation de clôtures d'aspect plaques béton est interdite. Les plaques béton imitant des supports nobles et esthétiques sont autorisées.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Sur cour et jardin, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ;
- De grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages, ou autre dispositif à claire-voie.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de panneaux et de matériaux en harmonie avec celles-ci.

En sus, pour les clôtures en fond de parcelle et en limite séparative côté jardin non visible depuis l'espace public, les plaques bétons sont autorisées.

ARTICLE UC12 - STATIONNEMENT

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

1 - Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme) : une aire de stationnement par logement.

- Dans le cadre d'une division d'immeuble: deux places de stationnement par lot y compris le garage s'il existe.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Pour les bâtiments à usage autres qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

- Dispositions particulières

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

- à trouver sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE UC13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UC15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UC16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation économique, destinée à regrouper les établissements et activités incompatibles avec l'habitat.

Cette zone comprend :

- un secteur UEi soumis au risque inondation ;
- un secteur UEa où seules les évolutions des constructions existantes sont permises.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.

La commune est également concernée par le risque de cavités souterraines, de sapes de guerre et de tranchées. Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées ou non, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

La zone est concernée par des aléas miniers pour lesquels au titre de l'article R-112 du Code de l'Urbanisme des prescriptions supplémentaires s'appliquent. Ils sont repérés au titre de l'article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme sur le zonage.

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.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés sous conditions particulières à l'article UE2.

En sus, dans le secteur UEi sont interdits :

Les caves et sous-sols.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions particulières les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- La création ou l'extension des constructions à usage d'activité classées ou non pour la protection de l'environnement (bureaux, entrepôt, commerce, services, activités hôtelière) est autorisée dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les dépôts sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à une activité en place et qu'ils soient masqués.
- La création ou l'extension des constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements ou des services généraux.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- Les constructions et installations, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.

- Au niveau des aléas miniers et des cavités reprises au plan de zonage, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

En sus, dans le secteur UEi :

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins +0,50 mètre par rapport à l'axe de la chaussée. Les extensions pourront être au même niveau que l'existant.

Dans le secteur UEa :

- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état ;
- les extensions liées à une activité existante dans le secteur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UE3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

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

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

L'accès devra avoir une largeur de 4 mètres au moins.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- Présenter des caractéristiques suffisantes pour 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.

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

ARTICLE UE4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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 peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- 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.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, ils devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE UE5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

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.

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.

Règles d'implantation :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite du domaine public ferroviaire.

- Pour les terrains situés en dehors de la partie actuellement urbanisée, avec un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'A21, sauf pour les constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et les réseaux d'intérêt public, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dont les constructions liées à l'exploitation ferroviaire, peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

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

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle, soit par le biais d'une évolution du document d'urbanisme comprenant une étude justifiant la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages au sens de l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme ».

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Pour les constructions, installations ou dépôts, un recul minimum de 15 mètres doit être observé depuis la limite séparative si celle-ci est une limite de zone à vocation d'habitat.

Les constructions liées à l'exploitation ferroviaires peuvent s'implanter aux limites séparatives.

ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 13 mètres, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents, sauf constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité et au service public ferroviaire.

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Principe général :

Ainsi qu'il est prévu à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme, la situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. Dispositions particulières :

Bâtiments et installations : l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les parements extérieurs des constructions et sur les clôtures.

Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone ne soit pas altéré.

Annexes : Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Installations techniques : les équipements et installations liés à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

Les clôtures : Les clôtures, doivent être constituées par des haies vives ou par des grilles, grillages ou autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur totale ne pourra dépasser 2,50 m, dont 1m maximum pour la partie pleine.

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

ARTICLE UE12 - STATIONNEMENT

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.

Il doit être aménagé des surfaces suffisantes pour l'évolution, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraisons, de services, du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les aires de stationnement, les dépôts de matériaux, de citernes de gaz comprimé et autres combustibles visibles depuis la voie publique, cheminements et espaces libres communs doivent être entourés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant ou intégrés par un aménagement permettant l'isolement visuel.

Les essences locales sont recommandées.

ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE UE15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE UE16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être urbanisée. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement.

La zone comprend un secteur **1AUh** destiné à l'accueil d'équipement.

L'aménagement se fera en compatibilité avec le schéma et le texte présentant les principales caractéristiques d'aménagement de la zone dans le document intitulé « orientations d'aménagement ».

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.

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.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations établies pour plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes et d'abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les exhaussements et affouillements de sol en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.
- Les campings, le caravaning et le stationnement isolé ou hors terrain aménagé.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts en dehors de ceux admis sous conditions à l'article 2.

Dans le secteur 1AUh :

Toutes les occupations et utilisations des sols sont interdites en dehors de celles admises sous conditions à l'article 2.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions ou installations de toute nature, à l'exception de celles listées à l'article 1.
- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non, dans la mesure où ils satisfont 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 tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations-services, chaufferies, etc.
- 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 ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur. Les piscines sont autorisées.

Dans le secteur 1AUh :

- Les bâtiments et installations sont autorisés dans la mesure où elles sont liées aux services et équipements d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone.
- Les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public.
- 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.

ARTICLE 1AU3 - ACCES ET VOIRIE

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

Accès

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

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

Les groupes de garages individuels de plus de 2 boxes doivent être disposés sur les parcelles autour d'une cour d'évolution et ne présenter qu'une seule sortie sur la voie.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies possédant à minima les caractéristiques suivantes :

- présenter des caractéristiques suffisantes pour 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.

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

ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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 peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- 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.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, ils devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

Disposition particulière :

En cas de création d'un lotissement de 20 lots et plus, des bornes d'apport volontaire devront être implantées pour les emballages ménagers recyclable, le verre et les ordures ménagères.

ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

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.

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.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise de la voie,
- Soit avec un retrait de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

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

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Implantation sur la ou les limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées sur la ou les limites séparatives latérales dans une bande maximum de 20 mètres à partir de la limite d'emprise des voies.

Au-delà de cette bande, les constructions ne peuvent être implantées le long de la ou les limites séparatives que :

- Lorsqu'il est projeté simultanément qu'en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 mètres au droit de la limite.

Implantation en retrait :

En cas de retrait, la marge d'isolement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une hauteur maximale de 4 mètres. Pour rappel, les dispositions du code civil concernant les vues s'appliquent (article 675 et suivants du code civil).

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

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

ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 12 mètres non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres au faîtage, sauf impossibilité technique et constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Comme l'énonce l'article R.111- 21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de

la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

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

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

Dans tous les cas il est recommandé que ces dispositifs :

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

Sont interdits :

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

Façades

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

Dispositions particulières pour les annexes et les extensions dans l'ensemble de la zone :

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Clôtures :

A l'avant, elles devront être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive,
- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive.

Les murs bahuts sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (hors pilastres) dont 0,5 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit comme par exemple briques creuses ou parpaings est interdit. De même, l'utilisation de clôtures d'aspect plaques béton est interdite. Les plaques béton imitant des supports nobles et esthétiques sont autorisées.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Sur cour et jardin , la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ;
- De grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages, ou autre dispositif à claire-voie.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de panneaux et de matériaux en harmonie avec celles-ci.

En sus, pour les clôtures en fond de parcelle et en limite séparative côté jardin non visible depuis l'espace public, les plaques bétons sont autorisées.

ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT

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

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols :

Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logements y compris le garage s'il existe.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'Urbanisme) : une aire de stationnement par logement.

- Dans le cadre d'une division d'immeuble: deux places de stationnement par logement y compris le garage s'il existe.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 5 logements.

Dispositions particulières

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

- à trouver sur un autre terrain situé au moins de 200 mètres du premier les surfaces qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise les dites places.
- à justifier d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- à verser une participation dans les conditions fixées aux articles R.332.17 à 23 du Code de l'Urbanisme en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction doivent être obligatoirement plantées ou traitées.

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

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.

Les marges de recul par rapport aux voiries et aux limites de zone devront faire l'objet d'un traitement paysager tel qu'espaces verts, rideaux d'arbres de haute tige et buissons.

Les essences locales sont recommandées.

ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE 1AU15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE 1AU16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Pour les projets créant une voirie nouvelle, il sera prévu des fourreaux pour la fibre optique.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Cette zone comprend :

- un secteur Ai soumis au risque inondation.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.

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.

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article A2.

En Ai, les caves et les sous-sols sont interdits.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions :

- La construction, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires à l'exploitation et à l'activité agricole au titre de l'article L.311-3 du Code Rural, ressortissant ou non de la législation sur les installations classées, à condition qu'un aménagement paysager soit prévu pour assurer leur insertion dans le paysage.
- Les constructions à destination d'habitation, ainsi que leur extension et l'implantation de bâtiments annexes, strictement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et à condition qu'elles soient implantées à proximité immédiate des bâtiments d'exploitation.
- La construction et l'extension de bâtiments liés à la diversification de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation, fermes-auberges, ...) dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère de la zone, qu'ils sont limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ou s'ils sont liés à un aménagement paysager ou à la réalisation de bassin de retenue des eaux, dans le respect de la réglementation en vigueur.
- Les réseaux de desserte et les installations et équipements qui y sont liés.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.

Dans le secteur Ai :

Les installations et bâtiments sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés au fonctionnement des exploitations existantes.

Le premier niveau de plancher devra être situé à au moins 0,5 mètre par rapport à l'axe de la chaussée.

ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, et permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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 peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- 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.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, ils devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

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.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Ce recul est porté à 25 mètres depuis la limite des routes départementales.

Les constructions et installations doivent observer un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'A21, sauf pour les constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et les réseaux d'intérêt public, ainsi que les bâtiments d'exploitation agricole, et l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment à édifier au point le plus proche

de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance minimum est portée à 10 mètres par rapport aux limites de zone à vocation principale actuelle ou future d'habitat et de services.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative.

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

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres, sauf impossibilité technique.

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR

Comme l'énonce l'article R.111- 21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou

l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

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

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

Dans tous les cas il est recommandé que ces dispositifs :

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

Pour les bâtiments agricoles

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

Les couleurs des matériaux seront de préférence mates et foncées.

Toute peinture ou élément coloré, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être motivé par la disposition des volumes ou les éléments architecturaux.

Les clôtures doivent être constituées par des haies vives doublées éventuellement par des grilles ou autres dispositifs à claire-voie.

Pour les constructions à usage d'habitation :

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être

recouverts d'un revêtement ou d'un enduit, comme par exemple carreaux de plâtre, parpaings, briques creuses...

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

Façades:

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

Dispositions particulières pour les annexes et les extensions :

Les annexes et les extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Clôtures :

A l'avant, elles devront être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive,
- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive.

Les murs bahuts sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (hors pilastres) dont 0,5 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit comme par exemple briques creuses ou parpaings est interdit. De même, l'utilisation de clôtures d'aspect plaques béton est interdite. Les plaques béton imitant des supports nobles et esthétiques sont autorisées.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Sur cour et jardin, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres. Elles devront être constituées :

- D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ;
- De grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages, ou autre dispositif à claire-voie.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de panneaux et de matériaux en harmonie avec celles-ci.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT

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.

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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 de façon à intégrer la construction dans le paysage. Ces aménagements ne doivent pas porter atteinte à la fonctionnalité du bâtiment.

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. L'aménagement paysager doit être un aspect plutôt irrégulier. Il ne doit pas être réalisé en chandelles.

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.

Les dépôts doivent être masqués.

Il convient d'assurer aux espaces libres situés aux abords des bâtiments concernés un traitement de qualité approprié.

Les essences locales sont recommandées.

ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

**ARTICLE A15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

**ARTICLE A16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

CARACTERE 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.

Elle comprend **un secteur Ni** soumis au risque inondation, et un secteur **Nip** soumis au risque inondation et correspondant au secteur de terrains de dépôt VNF.

Rappel :

La commune peut être concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen). Il est conseillé de se renseigner et de prendre les dispositions nécessaires le cas échéant.

La zone est concernée par des aléas miniers pour lesquels au titre de l'article R-112 du Code de l'Urbanisme des prescriptions supplémentaires s'appliquent. Ils sont repérés au titre de l'article R.123-11b) du Code de l'Urbanisme sur le zonage.

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.

ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol non autorisés sous conditions particulières à l'article N2.

Dans le secteur Ni, hors Nip :

Tout est interdit.

ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis en Ni et Nip :

Les équipements publics d'infrastructure à condition que leur implantation ne compromette pas les principaux caractères de la zone, et notamment son caractère naturel.

Les constructions d'intérêt collectif liés aux ouvrages de transport d'électricité.

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.

Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage principal d'habitation existantes.

En sus, sont admis en Nip :

Les constructions et installations liés à l'exploitation des canaux, et les clôtures pendant la durée des travaux d'aménagement du terrain et pendant la durée d'interdiction d'accès du site au public.

Les dépôts de matériaux de curage/recalibrage nécessaires à l'entretien et à la modernisation des canaux, y compris des ouvrages annexes (fossés et contre fossés).
Le déboisement et le défrichement préalablement aux opérations de dépôts, et l'enlèvement de ces dépôts.

ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

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

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

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques techniques doivent être suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet, et permettre de satisfaire aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour recevoir une construction, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Assainissement

Eaux usées

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 peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain
- 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.

Dans le cas où le raccordement est souhaité, les eaux usées devront être traitées avant rejet par une unité de traitement spécifique et devront satisfaire aux conditions de raccordement définies par le gestionnaire du réseau.

Si le raccordement n'est pas souhaité, ils devront disposer d'une unité de traitement spécifique et répondre aux normes en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, sur l'unité foncière, lorsque la pédologie de ce dernier (perméabilité...) le permet. Il en est ainsi des eaux de toitures et des eaux de parking. Les eaux de parking devront être prétraitées avant réinfiltration.

Dans le cas où les eaux pluviales ne pourraient pas être infiltrées pour des raisons techniques ou sanitaires telles que l'imperméabilité des sols, seul l'excès d'eaux pluviales peut être rejeté au réseau ou au milieu naturel après la mise en œuvre, sur la parcelle privée, de toutes les solutions susceptibles de limiter et étaler les apports pluviaux. Les aménagements devront être réalisés conformément aux avis des services compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Distribution électrique, téléphonique et de télédistribution

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

ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Généralités :

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.

Règles d'implantation :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 6 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.

Les travaux visant à étendre, à améliorer le confort et l'utilisation des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

Les constructions et installations doivent observer un retrait d'au moins 100 mètres par rapport à l'axe de l'A21, sauf pour les constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, et les réseaux d'intérêt public, ainsi que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite de la voie ou en recul minimal de 1 mètre à compter de cette même limite.

Des règles différentes peuvent être admises, voir imposées, si elles sont justifiées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci ou de la topographie du terrain adjacent à la route ou d'accès routier dénivelé pour descente de garage, soit en fonction d'impératifs architecturaux ou de configuration de la parcelle.

L'extension des constructions à usage principal d'habitat doivent observer un recul au moins égal à celui de la construction principale existante.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant.

Les extensions de constructions existantes qui ne respectent pas ces reculs peuvent s'implanter dans le prolongement de la construction existante.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter à la limite d'emprise des voies ou en retrait d'un mètre minimum de cette limite.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol supplémentaire liée à l'extension d'une habitation existante ne peut dépasser 30% des surfaces constructibles de la parcelle et un maximum de 30m² supplémentaire.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au niveau du sol naturel avant aménagement ne doit pas excéder 10 mètres, non compris les ouvrages techniques et superstructures qui lui sont inhérents.

Pour les autres constructions, cette hauteur est limitée à 12 mètres, sauf impossibilité technique et constructions et installations liées aux ouvrages de transport d'électricité.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Comme l'énonce l'article R.111- 21 du code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Pour les extensions des constructions existantes

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de technique de construction liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

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

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

Dans tous les cas il est recommandé que ces dispositifs :

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

Sont interdits :

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

Façades:

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

Dispositions particulières pour les annexes et extensions:

Les annexes et extensions doivent être réalisées en harmonie avec la construction principale.

Les matériaux verriers ou translucides sont autorisés dans les cas de vérandas, de dépendances ou de serres.

Clôtures:

A l'avant, elles devront être constituées soit :

- par des haies vives,
- par des grilles ou grillages rigides, doublées ou non d'une haie arbustive,
- d'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive.

Les murs bahuts sont autorisés. Les teintes devront être en harmonie avec la façade de la construction ou les huisseries.

La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 1,50 mètre (hors pilastres) dont 0,5 mètre hors sol maximum pour la partie pleine. Le mur bahut sera édifié en harmonie avec la construction principale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit comme par exemple briques creuses ou parpaings est interdit. De même, l'utilisation de clôtures d'aspect plaques béton est interdite. Les plaques béton imitant des supports nobles et esthétiques sont autorisées.

A l'angle des voies, sur une longueur de 10 mètres à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 mètre.

Sur limite séparative, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2 mètres.

Elles devront être constituées :

- D'un grillage souple s'il est doublé d'une haie vive ;
- De grilles ou autres dispositifs à claire-voie,
- D'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80m surmonté ou non de grilles, grillages, ou autre dispositif à claire-voie.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser deux mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 5 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de panneaux et de matériaux en harmonie avec celles-ci.

ARTICLE N12 - STATIONNEMENT

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.

ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces boisés classés repérés sur le plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cet article a été supprimé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

ARTICLE N15 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions respectent la réglementation thermique en vigueur.

ARTICLE N16 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

LEXIQUE

ARTICLES 1 et 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS

Habitation = construction destinée au logement.

Hébergement hôtelier = hébergement à caractère temporaire comportant des services qui caractérisent l'activité d'un service hôtelier et qui est géré par du personnel propre à l'établissement.

Bureaux = locaux où sont exercées des activités de direction, de gestion, d'études d'ingénierie ou d'informatique, et où ne sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

Commerce = local à usage commercial, c'est-à-dire où l'activité pratiquée est l'achat et la vente de biens ou de service, et où la présentation directe au public est l'activité prédominante.

Artisanat* = ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille.

Industrie* = ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

**pour distinguer artisanat et industrie, il convient d'examiner la nature des équipements utilisés ainsi que les nuisances pour le voisinage.*

Exploitation agricole = sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Exploitation forestière = processus de fabrication s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur acheminement vers un site de valorisation.

Entrepôt = bâtiment, hangar ou lieu où sont stockés provisoirement des marchandises.

Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif = réponse à un besoin collectif d'ordre sportif, culturel, médical ou social.

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 et communique avec celui-ci.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès = un des éléments de la desserte. Il correspond à la limite ou à l'espace, tel que portail, porche, partie de terrain donnant sur la voie, par lequel les véhicules pénètrent sur l'unité foncière supportant le projet de construction depuis la voie de desserte.

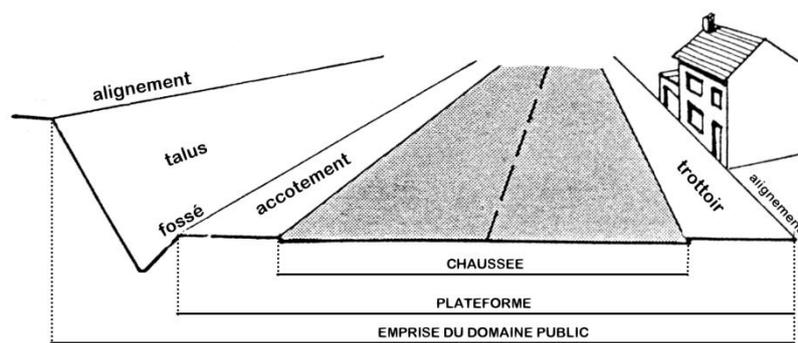
Chaussée = partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

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.



ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Unité foncière = parcelle ou ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

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

Alignement = limite du domaine public routier au droit des propriétés privées riveraines. Ni les voies privées, ni les chemins ruraux, même ouverts au public, ne font partie du domaine public routier, de sorte qu'il n'existe pas d'alignement pour ces voies.

Servitude d'alignement = C'est une décision administrative fixant la largeur de la voie publique c'est-à-dire la limite qui ne doit pas être dépassée par une construction, le long du domaine public.

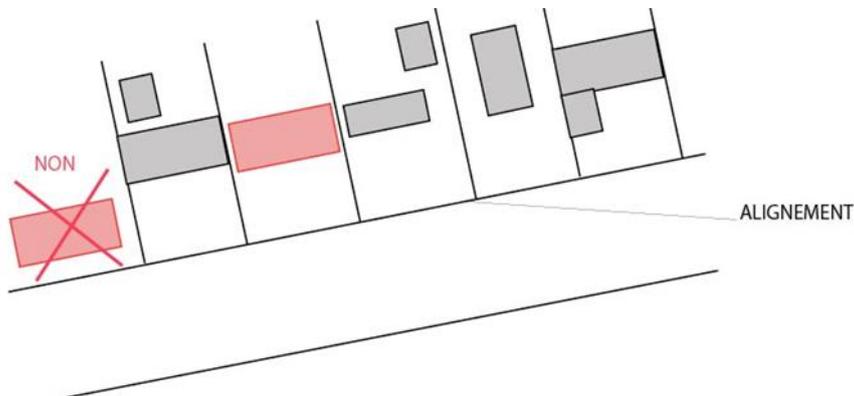
Axe de la chaussée = ligne fictive de symétrie.

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.

Illustration : implantation par rapport à la construction voisine.



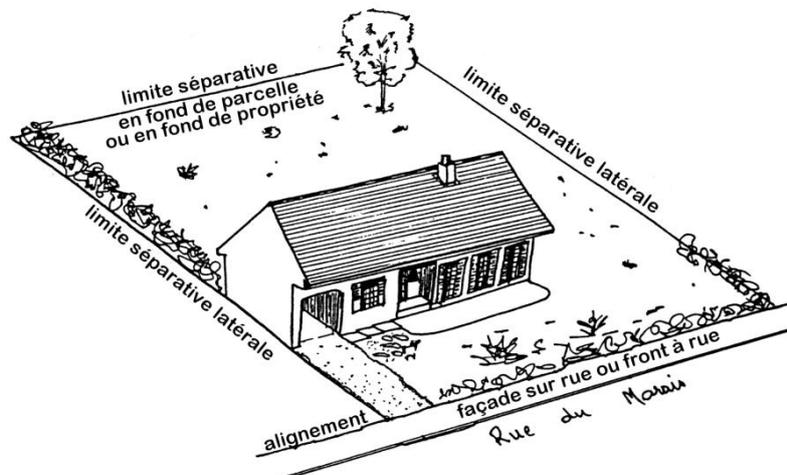
ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Limite séparative = limite qui n'est pas riveraine d'une emprise publique ou d'une voie.

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

Limite latérale = segment de droite de séparation de terrains dont l'une des extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie.

Limite de fond de parcelle = limite n'aboutissant en ligne droite à aucune emprise publique ou voie.



Retrait = distance séparant le projet de construction d'une limite séparative.

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

Illustration : implantation possible en limite sur une profondeur de 20 mètres, à partir de la limite de construction la plus proche de l'alignement pouvant être admise en application de l'article 6.

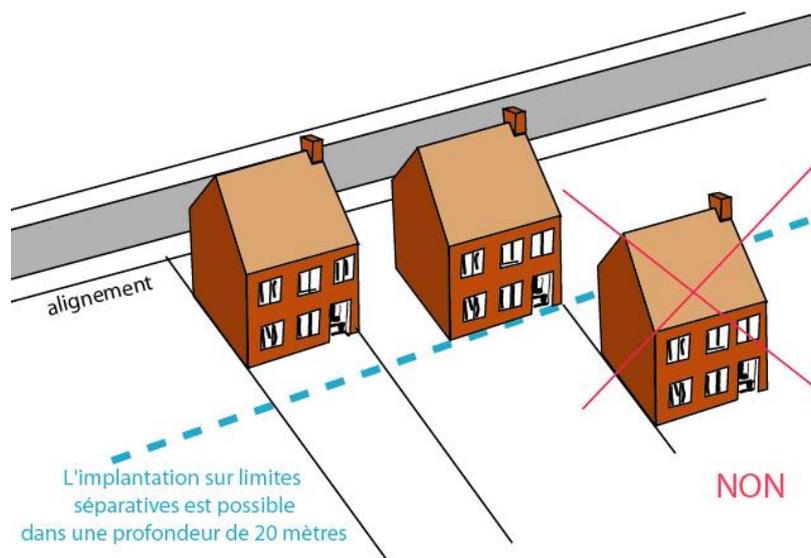
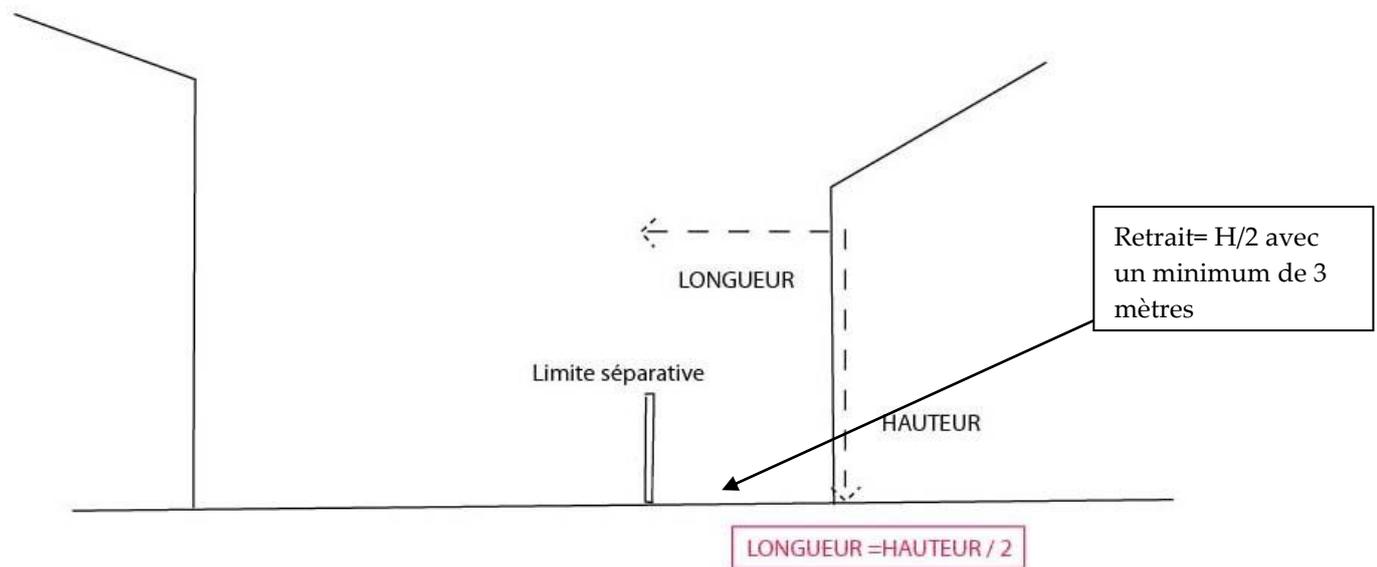


Illustration : possibilité de s'implanter en limite séparative pour s'apignonner sur une construction voisine existante.



Illustration : implantation en retrait



ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

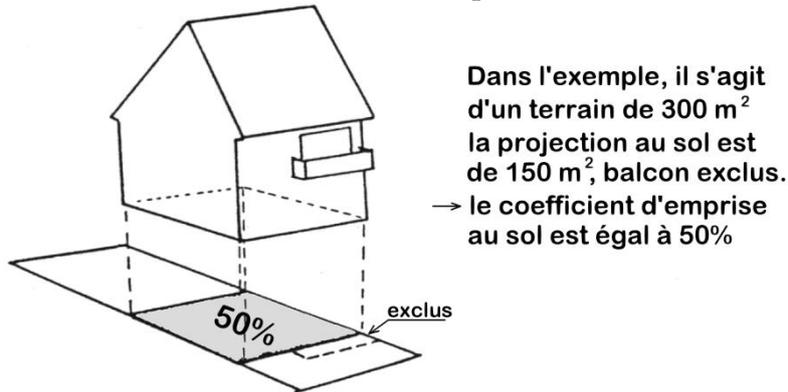
Emprise au sol = surface que la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment peut occuper sur le terrain.

Doivent être pris en compte pour le calcul de l'emprise au sol :

- les piscines ;
- une terrasse recouverte par le prolongement du toit-terrasse d'un immeuble reposant sur des piliers ;
- la surface de perrons réalisés en encorbellement.

Ne doivent pas être pris en compte :

- une terrasse en rez-de-chaussée ni close ni couverte ;
- une parcelle affectée à l'usage de voie privée ;
- des bassins de rétention d'une station d'épuration.



ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Fâitage = 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.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

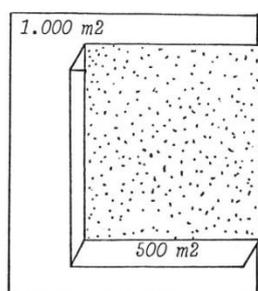
Arbre de haute tige = un arbre dont la hauteur du tronc du jeune plant est de 1 mètre minimum et dont on laissera le développement de la tige s'élever. A l'âge adulte, la hauteur du tronc et de l'ensemble du sujet dépendra de l'espèce et de la variété plantée.

Espace libre = surface de terrain non occupée par les constructions.

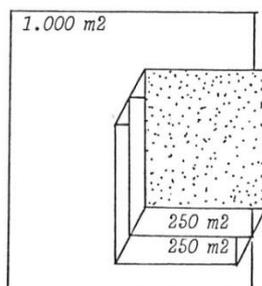
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Coefficient d'occupation des sols = le rapport entre la surface hors œuvre nette d'une construction et la surface du terrain sur lequel est édifée cette construction.

Le COS est exprimé par un nombre, qui constitue le maximum autorisé dans la zone.



construction en
rez-de-chaussée



construction d'un étage
sur rez-de-chaussée

Exemple : COS maximal de 0,5

Liste des essences locales recommandées

Arbre :

Orme champêtre
Aulne glutineux
Saule blanc 4.
Peuplier Grisard
Frêne élevé
Aulne blanc
Prunier à grappes
Peuplier hybride
Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
Charme (*carpinus betulus*) 1.
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*) 5.
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Erable champêtre (*Acer campestre*) 3.
Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
Merisier (*Prunus avium*)
Noyer commun (*Juglans regia*)
Peuplier tremble (*Populus tremula*) 2.
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 (*carpinus betulus*)



2. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



3. Peuplier tremble (*Populus tremula*)



4. Saule blanc



5. Tilleul à petites feuilles



6. Clématite sauvage

Haies persistantes :

Troène (*Ligustrum ovalifolium* et vulgare) 7.

Houx

Buis (*Buxus semperviens*)

If (*Taxus baccata*)

Fusain (*Evonymus europaeus*)

Chèvrefeuille (*Lonicera nitida* ou *pileata*)

Haies non persistantes :

Charmille (charme taillé) 8.

Hêtre taillé

Plantes des fossés :

Plantes aquatiques :

Nénuphar (*Nymphaea* sp.)

Renoncule d'eau (*Ranunculus aqualitis*) 9.

Myriophylle (*Myriophyllum spicatum*)

Châtaigne d'eau (*Trapa natans*)

Aloès d'eau (*Stratiotes alcidis*)

Plantes de berge et du bord des eaux:

Hosta lancifolia 10.

Iris sp.

Lysimaque (*Lysimachia punctata*)

Renouée bistorte (*Polygonum bistorta*)

Sagittaire (*Sagittaria japonica*) 11.

Astilbe sp.

Filipendula palmata

Massette (*Typha latifolia*)

Miscanthus sinensis "Zebrinus"

Spartina pectinata

Carex stricta "Bowles Golden"

Juncus sp.



7. Troène



8. Charmille



9. Renoncule d'eau



10. Hosta lancifolia



11. Sagittaire

Arbres et arbustes du bord des eaux

Bambou (*Sassa palmata*) **14.**

Cornouiller stolonifère (*Cornus stolonifera*)

Cornouiller blanc (*Cornus alba*)

Saule blanc (*Salix alba*) **12.**

Aulne Glutineux (*Alnus glutinosa*) **15.**

Saule de vanniers (*Salix viminalis*)

Saule Marsault (*Salix caprea*) **13.**

Les résineux ne sont pas des essences régionales spontanées, leur plantation est déconseillée.

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.



12. Saule blanc



13. Saule Marsault



14. Bambou



15. Aulne Glutineux