



PLAN LOCAL D'URBANISME

SIVOM des communes de
Courcelles-Lès-Lens,
Dourges, Evin-Malmaison, Leforest
et
Noyelles-Godault

Règlement

URBANISME • PAYSAGE • ENVIRONNEMENT

CS 60 200 Flers-en-Escrebieux
59503 DOUAI Cedex
Tél. 03 62 07 80 00 - Fax. 03 62 07 80 01

SOMMAIRE

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

TITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES

TITRE I

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 des communes de Courcelles-les-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest et Noyelles-Godault.

ARTICLE 2 – RENVOI AU LEXIQUE

Les définitions du lexique figurant au présent règlement doivent être prises en compte pour l'application du règlement et de ses documents graphiques.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Rappel : extraits du rapport de présentation

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 : UB, UC, UD, UE et UH. 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).
- ✓ **Les zones à urbaniser** sont repérées au plan de zonage par les dénominations AU : 1AU et 2AU. Ce sont des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation (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).

Ces zones peuvent intégrer des sous secteurs comme expliqué au rapport de présentation.

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 (art. R.123-11 a) du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les secteurs** où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols (art. R.123-11 b) du code de l'urbanisme).
- ✓ **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, avec leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (art. R.123-11 d) du code de l'urbanisme).

ARTICLE 4 – RAPPELS

- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune concernée.
- 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine, de densité importante, correspondant aux centres villes de certaines communes, affectée essentiellement à l'habitat et aux services qui en sont le complément naturel.

La zone UB est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

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

- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés ;
- 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 campings et caravanings ;
- Le stationnement isolé ou hors terrain aménagé de caravanes et mobil-home ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrière ;
- La création de sièges d'exploitation agricole ;
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).
- Dans les secteurs de sauvegarde commerciale, le changement de destination des locaux à usage commercial est interdit.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le FIG.

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

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

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE.

1°/ Accès :

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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

L'autorisation peut être subordonnée :

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

2°/ Voirie :

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

Ces voies doivent :

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

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

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système (unitaire ou séparatif). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

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

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

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées à la limite d'emprise de la voie ou à l'alignement de fait d'une des constructions voisines existantes.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

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

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

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

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long de la ou des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.
- s'il s'agit d'extensions d'habitations dont la surface de plancher n'excède pas 30 m² et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

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

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 17 mètres au faîtage de la toiture (soit R + 3 + C) hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR.

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation et de leurs extensions

1) Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, bois, essentage d'ardoises, de clin- bois, P.V.C. ou métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. 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. Le bois est autorisé (cependant les rondins sont interdits).

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les tons neutres.

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les extensions des constructions seront effectuées avec des matériaux de teinte et de nature harmonieuses avec la constructions d'origine, les matériaux verriers sont autorisés.

C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes:

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux.

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

D) Clôtures :

Les clôtures tant à la limite d'emprise des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

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

Les portails et pilastres de portail ne sont pas concernés par ces règles.

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

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours sous réserve de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- b) Sur cour et jardin :

- Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

- Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

- Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur limitée à 2 mètres.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

voirie aux personnes handicapées et à mobilité réduite, et notamment relative au stationnement.

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

- Pour les autres destinations de construction, 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.

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

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (si cette participation a été mise en place).

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

VOCATION PRINCIPALE.

Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment à l'urbanisation spontanée édifiée le long des voies patrimoniales qui structure l'armature urbaine des communes. Le secteur UCi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Dans cette zone se situe à Leforest l'ancien puits de mines n°2 (coordonnées Lambert : X = 651,4464 ; Y = 303,294), des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.
- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), une zone annulaire de 10 mètres de large (autour de la zone d'intervention) et inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.

La zone UC est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

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

- La création d'exploitation agricoles.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Les éoliennes (non destinées à un usage propre).
- Dans les secteurs de sauvegarde commerciale, le changement de destination des locaux à usage commercial est interdit.
- Dans le secteur UCi, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

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

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

- Dans le secteur UCj, ne sont autorisés que bâtiments annexes à une construction principale sur la même unité foncière que ladite construction principale.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE.

1°/ Accès :

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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

L'autorisation peut être subordonnée :

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

2°/ Voirie :

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

Ces voies doivent :

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

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

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système (séparatif ou unitaire). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est fixé de règle à cet article.

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

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

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées :

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

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à cette dernière est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

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.

Les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables par leur mode d'occupation.

Dans tous les cas, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

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

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

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

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de l'emprise de la voie.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.
- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m² et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

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

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

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol sur une parcelle est fixée à 80% de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 14 mètres au faîtage de la toiture hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans le secteur UCi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR.

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation et de leurs extensions

1) Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, bois, essentage d'ardoises, de clin- bois, P.V.C. ou métallique de teinte unique), doivent

recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. 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. Le bois est autorisé (cependant les rondins sont interdits).

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les tons neutres.

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les extensions des constructions seront effectuées avec des matériaux de teinte et de nature harmonieuses avec la constructions d'origine, les matériaux verriers sont autorisés.

C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes:

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux.

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

D) Clôtures :

Les clôtures tant à la limite d'emprise des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

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

Les portails et pilastres de portail ne sont pas concernés par ces règles.

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

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours sous réserve de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- b) Sur cour et jardin :

- Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

- Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

- Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur limitée à 2 mètres.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

Pour la création de nouvelles habitations, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement.

En cas de changement de destination pour de l'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par logement.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

- Pour les autres destinations de construction, 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.

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

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones urbaines, correspondant notamment aux cités minières et aux lotissements pavillonnaires, dans lesquelles les capacités d'équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre les constructions individuelles ou collectives et les services qui en sont le complément naturel. Le secteur UDi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Dans cette zone se situe à Leforest les anciens puits de mines n°6 (coordonnées Lambert : X = 651,699, Y = 303,895) et n°10 (coordonnées Lambert : X = 651,273, Y = 305,211) des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes et à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

Le permis de démolir est institué dans les zones concernées par le Projet d'Intérêt Général Métaleurop Nord.

La zone UD est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

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

- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Dans le secteur UDi, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

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

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

- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES ET VOIRIE.

1°/ Accès :

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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

L'autorisation peut être subordonnée :

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

2°/ Voirie :

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

Ces voies doivent :

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

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

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système (séparatif ou unitaire). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3° / Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4° / Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5° / Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

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

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ou à l'alignement de fait des constructions voisines.

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

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

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.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

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

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

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

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite d'emprise de la voie.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point le plus élevé.
- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m² et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

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

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

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol sur une parcelle est fixée à 60% de la surface du terrain, il peut être amené à 80% de la surface du terrain pour les parcelles dont la superficie est inférieure à 200m².

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 11 mètres au faîtage de la toiture (soit R + 1 + C) hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

Dans le secteur UDi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR.

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation et de leurs extensions

1) Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou

reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, bois, essentage d'ardoises, de clin- bois, P.V.C. ou métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint. 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. Le bois est autorisé (cependant les rondins sont interdits).

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les tons neutres.

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les extensions des constructions seront effectuées avec des matériaux de teinte et de nature harmonieuses avec la constructions d'origine, les matériaux verriers sont autorisés.

C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes:

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux.

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

D) Clôtures :

Les clôtures tant à la limite d'emprise des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

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

Les portails et pilastres de portail ne sont pas concernés par ces règles.

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

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours sous réserve de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- b) Sur cour et jardin :

- Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

- Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

- Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur limitée à 2 mètres.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement..

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

- Pour les autres destinations de construction, 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.

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

- soit aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit de justifier de l'acquisition de places non affectées situées dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit de justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 300 mètres ;
- soit à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'activités économiques. Le secteur UEi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Dans cette zone se situe d'anciens puits de mines n°4bis (coordonnée Lambert : X = 646,657, Y = 301,838), 5 (coordonnées Lambert : X = 645,430, Y = 301,710) à Noyelles-Godault, 7 (coordonnées Lambert : X = 648,161, Y = 301,458), 7bis (coordonnées Lambert : X = 648,272, Y = 301,417) à Courcelles-les-Lens, 8 (coordonnées Lambert X = 648,655 et Y = 304,561), 8bis (coordonnées Lambert : X = 648,687, Y = 304,612) à Evin-malmaison des Charbonnages de France localisés au plan des servitudes à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres (puits n° 7bis, 4bis, 4, 8, 8bis) où 30 mètres (puits n°5) autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.
- Moyennant certaines dispositions (chaînage, joint de glissement, joint de rupture, dalle armée...), pour les puits n°7 (AI 451) et 2 (AH 520) une zone annulaire de 60 mètres de large (puits 7) et 25 mètres de large (puits 2) (autour de la zone d'intervention) est inconstructible. Il est conseillé de consulter la DREAL pour plus de précisions.

La zone UE est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE UE 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage,
- les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées dans l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- dans le secteur UEr, la construction de bâtiments non contigus aux bâtiments existants
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Dans le secteur UEi, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

ARTICLE UE 2 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,
- Les constructions de bâtiments annexes (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

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

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

1°/ Accès

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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

L'autorisation peut être subordonnée :

- A l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- A la réalisation d'aménagements particuliers destinés à adapter les accès au mode d'occupation des sols envisagé.

2°/ Voirie

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

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

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système (séparatif ou unitaire). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3° / Eaux résiduaire des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaire au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4° / Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoire au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5° / Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les façades avant des constructions principales ou installations doivent être implantées :

- avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise de la voie,
- Au moins 10 m par rapport à l'emprise du domaine public ferroviaire.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

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.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UE 7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

Le principe général est que l'implantation des constructions sur limites séparatives est interdite.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

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

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

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

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

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

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

Dans le secteur UEr, en cas d'extension des bâtiments existants, l'emprise au sol des constructions sur la parcelle ne peut être majorée de plus de 5% de l'emprise au sol existante au moment de l'approbation du PLU.

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UEr, les élévations des bâtiments existants sont interdites.

Dans le secteur UEi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

ARTICLE UE 12 : 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 UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul, par rapport aux voies et aux limites séparatives de zones, doivent comporter des espaces verts plantés ; des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEp_{fm}

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone est destinée à recevoir les installations, constructions et ouvrages de la Plate-forme multimodale, centre de transport et d'implantation d'entreprises qui dispose d'équipements lui permettant d'accueillir plusieurs modes de transport de marchandises (rail, route, voie d'eau) et d'organiser les échanges entre ceux-ci ainsi que les infrastructures de transport rendues nécessaires ou utiles à la réalisation de la plate-forme à savoir notamment un échangeur sur l'autoroute A1, le déplacement de la route départementale 160, les voies ferrées, l'élargissement du canal, la darse de retournement des péniches.

Dans cette zone se situe l'ancien puits de mine n°10 (AB 23) à Dourges des Charbonnages de France localisé au plan des servitudes à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres autour de ce puits. Cette zone doit rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE UEp_{fm}1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article précédent sont interdits.

ARTICLE UEpfm 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont seuls admis dans la zone, toutes constructions et installations, tous équipements et aménagements nécessités par la réalisation et le fonctionnement de la plate-forme multimodale, tels que notamment :

- parkings, aires et bâtiments de stockage,
- bâtiments devant abriter les services d'entretien, administratifs et d'accueil,
- bâtiments et équipements techniques nécessités entre autres par le fonctionnement ou l'entretien des ouvrages,
- constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.
- constructions à usage de bureaux,
- bâtiments et installations nécessaires aux services de sécurité et de protection civile,
- bâtiments et installations dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme, notamment ceux prévus dans le cadre du centre de vie : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plate-forme,
- installations et bâtiments de chantier,
- bâtiments liés à l'activité logistique et notamment les installations à caractère industriel, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que soient assurées la sécurité et la protection des utilisateurs de la zone ainsi que celles du voisinage et de l'environnement,
- les exhaussements et affouillements des sols nécessités par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.
- constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou collectifs.

- Pour les constructions à usage d'habitation existante :
 - L'agrandissement pour des besoins familiaux des constructions existantes.
 - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,
 - Les constructions de bâtiments annexes (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UEp_{fm} 3 : ACCES ET VOIRIE

1 / Accès

- les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur les voies de circulation.

2 / Voirie

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

ARTICLE UEp_{fm} 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I – Desserte en eau – Défense incendie

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

collectif de distribution d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes.

- Les branchements eau potable sont dimensionnés pour les besoins domestiques. Il est prévu le long des voies publiques, la mise en œuvre des poteaux de défense incendie selon les normes en vigueur.
- En cas de besoin de défense-incendie spécifique à la parcelle, il devra être pris toutes dispositions permettant de créer des réserves particulières nécessaires à ses besoins.

II – Assainissement

1) eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

2) eaux usées :

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

ARTICLE UEpfm 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE UEp_{fm} 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Dispositions particulières applicables aux abords de la RD 306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à la limite d'emprises des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommunauteur...).

Dans le reste de la zone :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

ARTICLE UEp_{fm} 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et 10 mètres des limites séparatives de zone.
- Les équipements de service public tels que transformateur EDF, autocommutateurs de téléphone,..., dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives à condition que toute mesure soit prise pour une bonne intégration dans l'environnement.

ARTICLE UEp_{fm} 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

ARTICLE UEp_{fm} 9 : EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée à cet article.

ARTICLE UEpfm 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum des constructions.

ARTICLE UEpfm 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques ou des voies de dessertes intérieures.
- S'il en existe :
 - Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 m.
 - D'autres types de clôtures sont autorisés si ils sont justifiés par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.
 - Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours, doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE UEpfm 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservé pour l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies de circulation.

ARTICLE UEpfm 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.

- Des plantations doivent accompagner les aires de stockages extérieures et les parkings.
- 20% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la requalification paysagère de la zone.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UEp_{fm} 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ce sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone réservée pour des équipements d'intérêt public.
Le secteur UHi correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

La zone UH est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE UH 1 : LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- Dans le secteur UHi, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

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

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

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

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.3 ACCES ET VOIRIE

1°/ Accès :

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

L'autorisation peut être subordonnée :

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

2°/ Voirie :

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

ARTICLE UH.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système (séparatif ou unitaire). Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3°/ Eaux résiduares des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduares au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE UH.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE UH.6-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPISES PUBLIQUES

Les façades avant des constructions doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise de la voie,

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des voies.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à cette dernière est admis pour les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.

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.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

ARTICLE UH.7-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

I) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

II) Implantation avec marges d'isolement :

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

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 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 travaux visant à améliorer le confort de bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent article peuvent être autorisés à l'arrière ou dans le prolongement du bâtiment existant.

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

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

ARTICLE UH.9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE UH.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur UHi, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UH.11 ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des 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.

Dispositions particulières

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

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

ARTICLE UH.12 STATIONNEMENT

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

ARTICLE UH.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH.14 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone, peu ou non équipée, est destinée à une urbanisation future mixte dont l'affectation principale est l'habitation.

Dans cette zone se situe d'anciens puits de mines n° 8 (coordonnées Lambert X = 648,655 et Y = 304,561), n°8bis (coordonnées Lambert : X = 648,687, Y = 304,612) à Evin-malmaison des Charbonnages de France localisés au plan des servitudes à proximité desquels des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

Le secteur 1AUa autorise les serres, le secteur 1AUc bénéficie de règles particulières pour le stationnement.

La zone 1AU est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.
- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage, à l'exception des serres en secteur 1AUa.
- Les abris de fortune et les dépôts de ferraille, matériaux de démolition et véhicules désaffectés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers.
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés.
- Dans le secteur 1AUi, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

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

- L'urbanisation de la zone se fera sous forme d'opérations d'aménagement au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- L'extension des maisons à usage d'habitation existante à condition de ne pas remettre en cause l'aménagement général de la zone.
- Les garages, abris de jardin et dépendances dès lors qu'ils se situent sur la même unité foncière que la construction principale à usage d'habitation.
- La construction de bâtiments annexes à condition qu'ils soient situés sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils soient intégrés dans des opérations de construction dont ils sont destinés à satisfaire les besoins et qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique et qu'ils soient disposés autour d'une cour d'évolution.

- Les établissements comportant des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou non qui, par destination, sont liées à l'habitation et à l'activité urbaine et à condition que soient prises toutes dispositions nécessaires pour qu'elles n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés aux équipements d'infrastructure et ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

1°/ Accès :

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

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

L'autorisation peut être subordonnée :

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

2°/ Voirie :

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

Ces voies doivent :

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

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

ARTICLE 1 AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3° / Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4° / Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5° / Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1 AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

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

Les façades avant des constructions doivent être implantées dans une bande jusqu'à 20 mètres à partir à la limite d'emprise des voies. Les façades avant des constructions, lorsqu'elles constituent l'entrée d'un garage ou d'une aire de stationnement couverte, doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite d'emprise de la voie.

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

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

Dans le cas de construction sur un terrain bordé par plus d'une voie, l'un des pignons peut être implanté à la limite de la voie ou en recul de 3 mètres minimal à compter de cette même limite.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

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

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

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

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de la limite d'emprise de la voie.

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

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

- s'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 4 mètres mesurés au point le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface de plancher et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 3 mètres. Elle est ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1 AU 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 1 AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 17 mètres au faîtage de la toiture (R + 3 +C) hors dispositifs techniques. Il ne peut être aménagé qu'un seul niveau dans la hauteur des combles.

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

Dans le secteur 1AU_i, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

B) Dispositions particulières relatives aux constructions à usage d'habitation et de leurs extensions

1) Façades : Les murs de façade qui ne sont pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents (tel que : pierre de taille naturelle ou reconstituée, moellon appareillé, brique pleine jointoyée, bois, essentage d'ardoises, de clin- bois, P.V.C. ou métallique de teinte unique), doivent recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

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. Le bois est autorisé (cependant les rondins sont interdits).

En cas de travaux sur une construction existante, les matériaux utilisés seront similaires à ceux d'origine. Il est recommandé que :

- la brique ou la pierre des murs de façades reste ou soit rendue apparente en cas de travaux,
- la couleur des peintures de façades soit choisie dans les tons neutres.

Les teintes vives sont interdites. Cependant le blanc est autorisé.

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées pour la construction d'habitat bioclimatique ou d'utilisation du chauffage solaire ou pour l'isolation par l'extérieur ou pour l'utilisation de matériaux verriers.

Les extensions des constructions seront effectuées avec des matériaux de teinte et de nature harmonieuses avec la constructions d'origine, les matériaux verriers sont autorisés.

C) Dispositions particulières aux autres constructions, annexes:

La construction d'annexes tels que garages, appentis, abris, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux.

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

D) Clôtures :

Les clôtures tant à la limite d'emprise des voies que sur la profondeur de marge de recul ne sont pas obligatoires.

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

La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 1,8 mètre, hors pilastres, dont 1,00 mètre pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement. L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

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

Les portails et pilastres de portail ne sont pas concernés par ces règles.

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

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours sous réserve de l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

- b) Sur cour et jardin :

- Les clôtures ne pourront excéder 2,00 mètres de hauteur maximale.

- Il n'est pas fixé de règle relative aux clôtures pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi qu'en bordure des voies piétonnes.

- Les règles de hauteur précitées ne s'appliquent pas dans le cas de travaux de reconstruction ou de rénovation de clôtures existantes à la date d'approbation du PLU.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, la reconstruction des murs de clôture en briques est autorisée avec une hauteur limitée à 2 mètres.

ARTICLE 1 AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

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

- Pour les constructions à destination d'habitation, à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L.123-1-3 du code de l'urbanisme), il doit être réalisé 1 place de stationnement automobile par tranche de 60 m² de surface de plancher de construction avec un minimum d'une place par logement, tranche réduite à 40m² pour les secteurs 1AUc.

En sus, pour les projets à destination principale d'habitation créant une voirie nouvelle ouverte à la circulation générale, il sera prévu à l'usage des visiteurs, en dehors des parcelles, 1 place de stationnement automobile par tranche de 4 logements.

- Pour les autres destinations de construction, 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 1 AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU1

VOCATION PRINCIPALE

La zone 1AU1 est destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale. Son aménagement, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation, est réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

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

Tous les modes d'occupation et d'utilisation de sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AU1 2, y compris le stationnement des caravanes.

ARTICLE 1AU1 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION.

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré et sous réserve que le projet soit compatible avec le dossier de réalisation de ZAC et sous réserve que le projet soit réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur un ensemble foncier d'au minimum 40 000m² de terrain :

Les constructions à usage d'habitation ;

Les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier ;

Les constructions à usage de commerces et d'artsanat à condition :

De ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante

De garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant ;

Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ;

L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;

Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;

Les pylones de téléphonie mobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 3 : ACCES ET VOIRIE.

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2) Voirie :

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires, sauf si les points de collecte sont localisés au débouché de l'impasse.

Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

ARTICLE 1AU1 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAU PLUVIALES :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET TELEDISTRIBUTION :

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU1 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1AU1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions devront soit être implantées à l'alignement, soit observer un recul au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE 1AU1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I - Implantation sur limites séparatives.

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

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

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

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

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas R+C.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en

fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à 1.90m.

ARTICLE 1AU1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions implantées sur une même parcelle devront respecter une distance minimale définies aux articles 678 et suivants du code civil, soit une distance minimale d'1m90.

ARTICLE 1AU1 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.)

L'emprise au sol est fixée à un maximum de :

- 40% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier et de bureaux
- 300m² pour les constructions à usage artisanal
- 500m² pour les constructions à usage de commerce.

ARTICLE 1AU1 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder :

- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat, 9m à l'égout de toiture ou l'acrotère
- Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, 12m à l'égout de toiture ou l'acrotère.
- Pour les autres constructions, un rez-de-chaussée plus 3 étages droit et un comble aménageable, ni une hauteur de 13m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU1 11 : ASPECT EXTERIEUR.

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

Sont notamment interdites : tours, tourelles.

B) Bâtiments, Clôtures, Annexes.

1) Matériaux.

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

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées en cas de contraintes techniques particulières.

b) Couvertures : Les constructions seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Peuvent être admis, dans le cas de recherche architecturale contemporaine :

- Le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise.

Peuvent être admis, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation :

- Les plaques teintées ardoise ou tuile.
- Les matériaux d'aspect similaire (shingle, etc...).

2) Formes et volumes :

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

D'une façon générale, les toitures devront être d'une inclinaison de 35 à 60°.

Des toitures avec pentes asymétriques ou toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Ces règles pourront être adaptées en cas de contraintes techniques particulières.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente peuvent être **admises** pour les annexes.

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

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devra être constituée soit par des haies vives, ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut qui ne sera pas réalisé en matériaux destinés à rester apparents et devra recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

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

c) Annexes : La construction d'annexes, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction des abris de jardin en bois est autorisée.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies.

ARTICLE 1AU1 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements collectifs et 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction
- 2 places de stationnement pour les logements individuels et limité à 1.5 places par logement si les stationnements sont regroupés

Il sera prévu, au minimum une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements individuels à l'usage des visiteurs.

Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35m² de surface de plancher pour la partie bureau
- 1 place pour 100m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou atelier

Pour les activités de bureaux

- 1 place pour 35m² de SURFACE DE PLANCHER

Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :

- le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité

- Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place pour 200m² de surface de plancher.

Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créés.

ARTICLE 1AU1 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les autres constructions, les espaces verts devront représenter un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU1 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 1.2

Pour les autres constructions, le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0.8.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU2

VOCATION PRINCIPALE

La zone 1AU2 est destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale. Son aménagement, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation, est réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE 1AU2 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation de sols ne répondant pas aux dispositions de l'article **1AU2 2**, y compris le stationnement des caravanes.

ARTICLE 1AU2 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION.

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré et sous réserve que le projet soit compatible avec le dossier de réalisation de ZAC et sous réserve que le projet soit réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur un ensemble foncier d'au minimum 65 000m² de terrain :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de commerces et d'artsanat à condition :
 - o De ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante
 - o De garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant ;

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ;
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les pylones de téléphonie mobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU2 3 : ACCES ET VOIRIE.

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2) Voirie :

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires, sauf si les points de collecte sont localisés au débouché de l'impasse.

Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

ARTICLE 1AU2 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAU PLUVIALES :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET TELEDISTRIBUTION :

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU2 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1AU2 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions devront observer un recul au moins égal à 1m ou pourront être implantées à l'alignement seulement si la construction est implantée sur au moins une limite séparative aboutissant sur rue.

ARTICLE 1AU2 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I - Implantation sur limites séparatives.

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

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

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

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

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas R+C.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à 1,90m.

ARTICLE 1AU2 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions implantées sur une même parcelle devront respecter une distance minimale définies aux articles 678 et suivants du code civil, soit une distance minimale d'1m90.

ARTICLE 1AU2 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.)

L'emprise au sol est fixée à un maximum de :

- 35% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier et de bureaux
- 300m² pour les constructions à usage artisanal
- 500m² pour les constructions à usage de commerce.

ARTICLE 1AU2 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus un étage droit et un comble aménageable, ni une hauteur de 7m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

Le long du « Mail », la hauteur maximale pour les constructions à usage d'habitation, de bureaux et d'hébergement hôtelier ne doivent pas excéder un rez-de-chaussée plus 2 étages droit, ni une hauteur de 10m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE 1AU2 11 : ASPECT EXTERIEUR.

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

Sont notamment interdites : tours, tourelles.

B) Bâtiments, Clôtures, Annexes.

1) Matériaux.

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

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées en cas de contraintes techniques particulières.

b) Couvertures : Les constructions seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Peuvent être admis, dans le cas de recherche architecturale contemporaine :

- Le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise.

Peuvent être admis, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation :

- Les plaques teintées ardoise ou tuile.
- Les matériaux d'aspect similaire (shingle, etc...).

2) Formes et volumes :

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

D'une façon générale, les toitures devront être d'une inclinaison de 35 à 60°.

Des toitures avec pentes asymétriques ou toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Ces règles pourront être adaptées en cas de contraintes techniques particulières.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente peuvent être **admises** pour les annexes.

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

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devra être constituée soit par des haies vives, ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non

un mur bahut qui ne sera pas réalisé en matériaux destinés à rester apparents et devra recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

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

c) Annexes : La construction d'annexes, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction des abris de jardin en bois est autorisée.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies.

ARTICLE 1AU2 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 2 place de stationnement pour les logements individuels et limité à 1.5 places par logement si les stationnement sont regroupés.

Il sera prévu, au minimum une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements à l'usage des visiteurs.

Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35m² de surface de plancher pour la partie bureau

- 1 place pour 100m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou atelier

Pour les activités de bureaux
- 1 place pour 35m² de surface de plancher

Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :
- le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité

- Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place pour 200m² de surface de plancher.

Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créés.

ARTICLE 1AU2 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les autres constructions, les espaces verts devront représenter un minimum de 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU2 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable à la zone est de 0.5.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU3

VOCATION PRINCIPALE

La zone 1AU3 est destinée à accueillir principalement de l'habitat, des équipements collectifs ainsi que des activités de commerces et de services compatibles avec sa vocation principale. Son aménagement, qui conditionne l'ouverture à l'urbanisation, est réalisé dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE 1AU3 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation de sols ne répondant pas aux dispositions de l'article 1AU3 2, y compris le stationnement des caravanes, les caves et les sous-sols.

ARTICLE 1AU3 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION.

Par anticipation sur l'urbanisation future et dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires est assuré et sous réserve que le projet soit compatible avec le dossier de réalisation de ZAC et sous réserve que le projet soit réalisé dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur un ensemble foncier d'au minimum 40 000m² de terrain :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les constructions à usage de bureaux et d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat à condition :
 - o De ne pas engendrer de gênes ou de nuisances pour la fonction résidentielle environnante

- o De garantir l'harmonie avec le cadre bâti environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant ;
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics ;
- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- Les exhaussements et affouillements de sols liés aux équipements d'infrastructure et la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- Les pylones de téléphonie mobile.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 3 : ACCES ET VOIRIE.

1) Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil. L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers s'il est possible d'adapter les accès et leurs débouchés sur la voie de desserte au mode d'occupation des sols envisagé et pour ne pas nuire à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

2) Voirie :

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

Les parties de voies en impasse à créer ou à prolonger doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des divers véhicules utilitaires, sauf si les points de collecte sont localisés au débouché de l'impasse.

Les voies ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne doivent pas desservir plus de 8 logements individuels.

ARTICLE 1AU3 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

DESSERTE EN EAU

EAU POTABLE : Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable doit être desservie par un réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

ASSAINISSEMENT

EAU PLUVIALES :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement et ensuite évacuées, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau public dès sa réalisation.

DISTRIBUTION ELECTRIQUE, TELEPHONIQUE ET TELEDISTRIBUTION :

Les réseaux, y compris les branchements, doivent être enterrés.

ARTICLE 1AU3 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1AU3 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions devront soit être implantées à l'alignement, soit observer un recul au moins égal à 1 mètre.

ARTICLE 1AU3 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

I - Implantation sur limites séparatives.

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

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

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

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

- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas R+C.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être au moins égale à 1.90m.

ARTICLE 1AU3 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions implantées sur une même parcelle devront respecter une distance minimale définies aux articles 678 et suivants du code civil, soit une distance minimale d'1m90.

ARTICLE 1AU3 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris les annexes et tous débords (balcons, porches, etc.)

L'emprise au sol est fixée à un maximum de :

- 40% de l'unité foncière, pour les constructions à usage d'habitation, l'hébergement hôtelier et de bureaux
- 300m² pour les constructions à usage artisanal
- 500m² pour les constructions à usage de commerce.

ARTICLE 1AU3 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère. Cette hauteur ne doit pas excéder un rez-de-chaussée plus 5 étages.

La cote de seuil des construction ne pourra être inférieure à +0,50 mètre par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1AU3 11 : ASPECT EXTERIEUR.

A) Dispositions Générales

Les constructions, installations et clôtures autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront. Elles devront, également, respecter le style d'architecture locale.

Sont notamment interdites : tours, tourelles.

B) Bâtiments, Clôtures, Annexes.

1) Matériaux.

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

Les règles ci-dessus, pourront être adaptées en cas de contraintes techniques particulières.

b) Couvertures : Les constructions seront couvertes en tuile ou en ardoise.

Peuvent être admis, dans le cas de recherche architecturale contemporaine :

- Le bac acier à nervures rapprochées de couleur bleue ardoise.

Peuvent être admis, pour les bâtiments autres que ceux à usage d'habitation :

- Les plaques teintées ardoise ou tuile.
- Les matériaux d'aspect similaire (shingle, etc...).

2) Formes et volumes :

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

D'une façon générale, les toitures devront être d'une inclinaison de 35 à 60°.

Des toitures avec pentes asymétriques ou toitures terrasses pourront être autorisées dans le cas d'un traitement architectural contemporain.

Ces règles pourront être adaptées en cas de contraintes techniques particulières.

Toutefois, les toitures de faible pente (25° minimum) ou monopente peuvent être **admises** pour les annexes.

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

Toutefois, s'il en est prévue une, elle devra être constituée soit par des haies vives, ou des grilles ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non

un mur bahut qui ne sera pas réalisé en matériaux destinés à rester apparents et devra recevoir un parement ou un enduit soit teinté dans la masse, soit peint.

La hauteur totale ne pourra excéder 1,50 mètre dont 0,80 mètre hors sol pour la partie pleine.

Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 mètres. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1 mètre de hauteur hors sol.

En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures pleines dites "de courtoisie" pourront être implantées en limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra dépasser 2,00 mètres. Elles ne pourront être réalisées à plus de 4 mètres de la façade arrière de la construction principale. Elles seront constituées de matériaux en harmonie avec la construction principale.

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

c) Annexes : La construction d'annexes, devra être traitée en harmonie avec le bâtiment principal.

La construction des abris de jardin en bois est autorisée.

La construction de garages en plaque béton pourra être autorisée à l'arrière des bâtiments principaux et non visibles des voies.

ARTICLE 1AU3 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Pour les constructions à usage d'habitat :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements collectifs et 1 emplacement vélo par logement intégré à la construction
- 2 places de stationnement pour les logements individuels et limité à 1.5 places par logement si les stationnements sont regroupés

Il sera prévu, au minimum une place de stationnement, en dehors des parcelles, par tranche de 2 logements individuels à l'usage des visiteurs.

Pour les activités artisanales :

- 1 place pour 35m² de surface de plancher pour la partie bureau

- 1 place pour 100m² de surface de plancher pour la partie stockage et/ou atelier

Pour les activités de bureaux

- 1 place pour 35m² de SURFACE DE PLANCHER

Pour les commerces et l'hébergement hôtelier :

- le nombre de places exigibles sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité

- Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place pour 200m² de surface de plancher.

Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation, le nombre de places de stationnement, existant initialement dans la parcelle, sera complété par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher créés.

ARTICLE 1AU3 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les espaces verts devront représenter au minimum 20% de la superficie de l'unité foncière.

Pour les autres constructions, les espaces verts devront représenter un minimum de 30% de la superficie de l'unité foncière.

Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne pourront être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUe

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone non équipée est destinée à une urbanisation future pour des activités économiques, culturelles, de loisirs ou de sport.

Le secteur 1AUei correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

La zone 1AUe est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

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

- La création de bâtiments ou d'installations agricoles ou d'élevage.
- les constructions à usage d'habitation hormis celles autorisées dans l'article 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes et les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et des caravanes.
- Dans le secteur 1AUei, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

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

- L'urbanisation de la zone se fera sous forme d'opérations d'aménagement au fur et à mesure de la réalisation des réseaux.
- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone zone.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante :
 - L'agrandissement pour des besoins familiaux des constructions existantes.
 - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,
 - Les constructions de bâtiments annexes de surface maximale de 50m² (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1A^{Ue} 3 : ACCES ET VOIRIE.

1) Accès :

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

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

L'autorisation peut être subordonnée :

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

2°/ Voirie :

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

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

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

ARTICLE 1 AUe 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées

d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE 1 AUe 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les façades avant des constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres à compter de la limite d'emprise des voies publiques ou privées et de 10 mètres à compter de l'emprise ferroviaire.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux
- Communes de Courcelles-les-Lens, Dourges, Evin-Malmaison, Leforest, Noyelles-Godault Plan Local d'Urbanisme

- infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
 - des bâtiments d'exploitation agricole ;
 - des réseaux d'intérêt public ;
 - des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

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

Les règles ci-après énoncées s'appliquent aux lots issus des divisions foncières opérées par un lotisseur ou par un bénéficiaire d'un permis valant division.

Le principe général est que l'implantation des constructions sur limites séparatives est interdite.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 1 AUe 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

ARTICLE 1 AUe 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans le secteur 1AUei, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 1 AUe 11 : ASPECT EXTERIEUR.

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site, elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings).
- Les bardages non teintés ou en tôle galvanisée non peinte.

Aspect général :

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

Plutôt qu'un aspect monochrome, il sera préféré des bandeaux horizontaux de teinte ton sur ton.

Clôtures :

Les clôtures en bordure des voies publiques et à proximité immédiate des accès aux établissements industriels et des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

ARTICLE 1 AUe 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

Pour les bâtiments, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1 AUe 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

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

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

Les essences végétales reprises en annexe sont recommandées.

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

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

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUe 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU_{pfm}

VOCATION PRINCIPALE

Cette zone est destinée à recevoir les installations, constructions et ouvrages de la Plate-forme multimodale, centre de transport et d'implantation d'entreprises qui dispose d'équipements lui permettant d'accueillir plusieurs modes de transport de marchandises (rail, route, voie d'eau) et d'organiser les échanges entre ceux-ci ainsi que les infrastructures de transport rendues nécessaires ou utiles à la réalisation de la plate-forme à savoir notamment un échangeur sur l'autoroute A1, le déplacement de la route départementale 160, les voies ferrées, l'élargissement du canal, la darse de retournement des péniches.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.
- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE 1 AU_{pfm1} : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

- Tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol autres que ceux définis à l'article précédent sont interdits.

ARTICLE 1AU_{pfm 2} : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS

Sont seuls admis dans la zone, toutes constructions et installations, tous équipements et aménagements nécessités par la réalisation et le fonctionnement de la plate-forme multimodale, tels que notamment :

- parkings, aires et bâtiments de stockage,
- bâtiments devant abriter les services d'entretien, administratifs et d'accueil,
- bâtiments et équipements techniques nécessités entre autres par le fonctionnement ou l'entretien des ouvrages,
- constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la

présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des établissements et services généraux.

- constructions à usage de bureaux,
 - bâtiments et installations nécessaires aux services de sécurité et de protection civile,
 - bâtiments et installations dont la présence peut être rendue nécessaire ou utile par la présence de la plate-forme, notamment ceux prévus dans le cadre du centre de vie : hôtellerie, restauration, commerces, station essence, installations liées à l'entretien des véhicules ou tout autre service lié à l'activité de la plate-forme,
 - installations et bâtiments de chantier,
 - bâtiments liés à l'activité logistique et notamment les installations à caractère industriel, soumis ou non à la législation sur les installations classées, à condition que soient assurées la sécurité et la protection des utilisateurs de la zone ainsi que celles du voisinage et de l'environnement,
 - les exhaussements et affouillements des sols nécessités par les types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ainsi que ceux nécessaires à la gestion hydraulique et paysagère de la zone.
 - constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou collectifs.
- Pour les constructions à usage d'habitation existante :
- L'agrandissement pour des besoins familiaux des constructions existantes.
 - Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,
 - Les constructions de bâtiments annexes dans la limite de 50m² de plancher (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUpfm 3 : ACCES ET VOIRIE

1 / Accès

- les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- l'entrée et la sortie des véhicules lourds ne devront entraîner ni manœuvre, ni évolution de nature à perturber la circulation sur les voies de circulation.

2 / Voirie

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

ARTICLE 1AUpfm 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I – Desserte en eau – Défense incendie

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination nécessite une utilisation d'eau doit être alimentée obligatoirement, par branchement sur une conduite d'un réseau collectif de distribution d'eau sous pression de caractéristiques suffisantes.
- Les branchements eau potable sont dimensionnés pour les besoins domestiques. Il est prévu le long des voies publiques, la mise en œuvre des poteaux de défense incendie selon les normes en vigueur.
- En cas de besoin de défense-incendie spécifique à la parcelle, il devra être prises toutes dispositions permettant de créer des réserves particulières nécessaires à ses besoins.

II – Assainissement

3) eaux pluviales :

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type

d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

4) eaux usées :

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

ARTICLE 1AUpfm 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dispositions particulières applicables aux abords de la RD 306 et de sa déviation :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 50 mètres par rapport à la limite d'emprises des voies et emprises publiques. Cette disposition ne s'applique pas pour les constructions liées à l'accueil et la surveillance des activités ainsi qu'aux équipements de service public (transformateur, autocommunauteur....).

Dans le reste de la zone :

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait. En cas de retrait, ce dernier ne pourra être inférieur à 1 mètre.

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

- Aucune construction ne eut être implantée sur limites séparatives.
- Les constructions, dépôts et installations diverses doivent être édifiées à au moins 5 mètres des limites séparatives internes à la zone et 10 mètres des limites séparatives de zone.

- Les équipements de service public tels que transformateur EDF, autocommutateurs de téléphone,..., dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² et la hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres à l'égout du toit, peuvent être implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives à condition que toute mesure soit prise pour une bonne intégration dans l'environnement.

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

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

ARTICLE 1AUpfm 9 : EMPRISE AU SOL

Aucune règle n'est fixée à cet article.

ARTICLE 1AUpfm 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de hauteur maximum des constructions.

ARTICLE 1AUpfm 11 : ASPECT EXTERIEUR

- Le permis de construire peut être refusé si, par leur aspect extérieur, les constructions à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité de structures et de matériaux s'intégrant au paysage.

Clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires en bordure des voies publiques ou des voies de dessertes intérieures.
- S'il en existe :
 - Les clôtures, tant à l'alignement que sur les marges de recul, doivent être constituées de grilles doublées éventuellement de haies vives. Leur hauteur totale ne pourra excéder 2 m.
 - D'autres types de clôtures sont autorisés si ils sont justifiés par des impératifs de sécurité et sous réserve que leur aspect extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.
 - Les clôtures à proximité immédiate des accès des établissements industriels et dépôts, ou des carrefours,

doivent être établies de telle manière qu'elles ne créent aucune gêne pour la circulation, notamment en matière de dégagement de visibilité.

ARTICLE 1AUpfm 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Sur chaque terrain, des surfaces suffisantes doivent être réservé pour l'évolution, le chargement, déchargement et stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service, et pour la totalité des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans tous les cas, le stationnement et l'évolution des véhicules doivent être réalisés en dehors des voies de circulation.

ARTICLE 1AUpfm 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation et aires de service et de stationnement doivent être obligatoirement engazonnées ou réservées à des plantations.
- Des plantations doivent accompagner les aires de stockages extérieures et les parkings.
- 20% de la surface de l'unité foncière doit être réservée à des espaces libres contribuant soit à la gestion hydraulique soit à la requalification paysagère de la zone.

SECTION III – POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUpfm 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Ce sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

VOCATION PRINCIPALE

La zone 2AU est une zone à caractère naturel destinée à une urbanisation mixte à long terme. Elle pourra être ouverte à l'urbanisation après la mise en œuvre d'une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur 2AU_i correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE 2AU1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article **2AU2**, y compris le stationnement de caravanes, en dehors de terrains de camping et de caravanage éventuellement déjà aménagés, lorsqu'il se produit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.

Dans le secteur 2AU_i, Les caves et les sous-sols.

ARTICLE 2AU 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION.

- Les bâtiments d'exploitation agricole sous réserve qu'ils soient démontables.
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas l'utilisation ultérieure de la zone.
- La construction de bâtiments annexes à condition qu'ils soient situés sur la même unité foncière que la construction principale.
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation des sols autorisés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 : ACCES ET VOIRIE.

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE 2AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE 2AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE 2AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Et avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables par leur mode d'occupation.

ARTICLE 2AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre deux points ($L > H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 2AU 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Une distance d'au moins 4 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL.

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans le secteur 2AU_i, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

ARTICLE 2AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE 2AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Il n'est pas fixé de règle à cet article.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole. N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Le secteur Ai correspond à un site où une inondation a déjà été constatée.

Dans cette zone se situe un ancien puits de mines n°2 (ZD 37) des HBNPC localisés au plan de zonage et à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont applicables à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols :

- Toute nouvelle construction ou tout ouvrage est interdit dans la zone d'intervention d'un rayon de 30 mètres autour de ce puits. Ces zones doivent rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possible la surveillance et éventuellement des interventions pour compléments de remblais.

Le secteur Ae permet l'implantation d'éoliennes.

La zone A est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaleurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS.

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article A 2, y compris le stationnement de caravanes.
Dans le secteur Ai, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le FIG.

ARTICLE A 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole, maraîchère ou horticole sous réserve du respect de la réglementation en vigueur,
- Les sièges d'exploitations et bâtiments agricoles,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif.
- Les constructions liées à la diversification de l'activité agricole telle que prévue à l'article L.311-1 u code rural (ateliers de transformation, locaux de vente directe des produits issus de l'exploitation),
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au plan de zonage, dans la limite du volume bâti existant, dans la mesure où les travaux de restauration respectent la qualité architecturale du bâtiment et à condition que la nouvelle destination ne porte pas atteinte à l'activité agricole et soit :
 - o A usage principal d'habitation,
 - o A usage d'hébergement (chambre d'hôte ; gîte rural, chambre d'étudiants...),
 - o A usage d'activité d'accueil ou de loisirs.

En sus, dans le secteur Ae, les éoliennes.

Dans le secteur Ah, sont autorisés :

- L'agrandissement pour des besoins familiaux ou pour les activités des constructions existantes.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,
- Les constructions de bâtiments annexes dans la limite de 50m² d plancher (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf. décrets n° 99-756, n°99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées. Pour les bâtiments publics ou parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/ Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

2°/ Voirie :

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

ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3°/ Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4°/ Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées

d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5°/ Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle pour cet article.

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

Les façades avant des constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales,
- avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport aux autres voies.

Aucune construction ne peut être édifiée :

- A moins de 4 mètres de la limite du domaine public fluvial pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal.
- A moins de 10 mètres de la limite du domaine public ferroviaire.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général,

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.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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.

Dans le secteur Ah :

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

I - Implantation sur limites séparatives.

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 30 mètres à partir de la limite de la limite d'emprise de la voie.

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

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative sur le terrain voisin une construction ou un mur en bon état, d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement.
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 4 m mesurée au point le plus élevé.
- s'il s'agit d'extensions d'habitations (pièces habitables) dont la surface de plancher n'excède pas 30 m² et dont la hauteur n'excède pas 5 mètres mesurés au point le plus élevé.

II - Implantation avec marges d'isolement.

1) Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I ci-dessus, doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas :

- deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$).

2) La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 12 m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m.

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

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Dans le secteur Ah :

Cette distance minimum peut être ramenée à 2 mètres minimum, lorsqu'il s'agit de constructions dont la superficie n'excède pas 20 m² de surface de plancher et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres.

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

ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL.

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière du projet considéré.

ARTICLE A 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans le secteur Ah,

- La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur de la construction principale existante.
- La hauteur des constructions annexes à une construction principale à usage d'habitation est limitée à 3 mètres.

Dans le reste de la zone, la hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 9 mètres au point le plus élevé.

Dans le secteur Ai, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

Est notamment interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts et bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Les murs et toitures des constructions annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec les bâtiments principaux.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires doivent être masquées par des murets ou des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Par ailleurs dans le secteur Ah :

Toute extension de bâtiment ou annexes doivent être traitées en harmonie avec les façades de la construction. Des matériaux similaires doivent être employés. Les matériaux verriers sont autorisés.

ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques et conformément aux prescriptions des décret N°99-756 et 99-757 et de

l'arrêté du 31 Août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées.

ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Un aménagement paysager (plantations d'essences reprises en annexe) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée ou certaines occupations et utilisations des sols peuvent être autorisées dans certains cas.

La zone N est concernée par l'Arrêté Préfectoral du 7 octobre 2015 qualifiant de projet d'intérêt général le nouveau projet de protection de la zone située autour de l'ancienne usine Métaeurop Nord. Il conviendra de consulter cet Arrêté et les documents attenants annexés au dossier de PLU. Les terrains impactés par ces dispositions (Z1-Z2) sont repérés au plan de zonage conformément à l'article R.151.31-2 du code de l'urbanisme.

Avant tout engagement de travaux, il convient de consulter un bureau spécialisé en études de sols pour la réalisation d'une étude géotechnique relative :

- à la nature et la portance des sols qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

- à la recherche de cavités qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

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

ARTICLE N 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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

Dans le secteur Ni, Les caves et les sous-sols.

En sus dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage réglementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, l'ensemble des interdictions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le FIG.

ARTICLE N 2 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec la destination de la zone ou liés à sa bonne utilisation.

- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au

fonctionnement du service public ferroviaire, des services d'intérêts collectifs ou nécessaires aux aménagements paysagers.

- Les installations, les équipements, les constructions et les aménagements liés à l'exploitation des canaux.

- Les dépôts de matériaux de curage/recalibrage nécessaires à l'entretien et à la modernisation des canaux.

- L'agrandissement pour des besoins familiaux ou pour les activités des constructions existantes.

- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes et de leurs annexes,

- Les constructions de bâtiments annexes de surface maximale de plancher de 50m² (garage et abris de jardin) situés sur la même unité foncière que la construction à usage d'habitation concernée.

Dans le secteur Nd, sont autorisés les dispositifs de production d'énergie à condition qu'il s'agisse de production d'énergie renouvelable.

Dans le secteur Nl, les aménagements et installations destinés à des activités récréatives, sportives ou de loisirs essentiellement de plein air à condition qu'elle soit compatible avec l'environnement et qu'elles ne créent pas de bâtiments en dehors de ceux techniquement nécessaires à ladite activité.

- 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.

Dans les secteurs Z1 et Z2 reportés au plan de zonage règlementaire en application de l'article R 151-31-2 du Code de l'Urbanisme, les modes d'occupation et d'utilisation du sol admis dans la zone devront en outre respecter les conditions définies à l'annexe de l'Arrêté Préfectoral du 07 novembre 2015 instaurant le PIG.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE.

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

parapublics à usage scolaire ou social, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

1°/ Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Cet accès direct, ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, ne peut avoir moins de 4 mètres de large.

2°/ Voirie

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

ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1°/ 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.

2°/ Eaux usées domestiques

Dans les zones d'assainissement collectif :

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères) sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant les caractéristiques du système séparatif. Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer le délai de réalisation du réseau prévu ;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur et en adéquation avec la nature du sol ;
- le système doit être conçu de manière à être branché ultérieurement sur le réseau d'assainissement public dès sa réalisation.

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.

3° / Eaux résiduaires des activités

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau d'assainissement, si elle est autorisée, devra faire l'objet d'un prétraitement approprié.

4° / Eaux pluviales

Les aménagements réalisés devront être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales dans le milieu collectant ces eaux (fossés, cours d'eau, réseau d'assainissement,...). Toutes les possibilités de solutions alternatives ou compensatoires au ruissellement doivent être envisagées pour infiltrer les eaux pluviales à la parcelle ou au plus près (tranchées d'infiltration, noues d'infiltration, bassin d'infiltration, structure réservoir enterrées.). Il revient au pétitionnaire de démontrer les possibilités d'infiltration de la parcelle. Cette obligation n'est valable que pour des sols perméables et adaptés rendant cette technique réalisable et sous réserve de toute réglementation en limitant l'usage. Si les contraintes de sol ou le type d'aménagement ne permettent pas l'infiltration des eaux pluviales sur site, il faudra prévoir après collecte et stockage sur site un rejet à débit contrôlé vers un exutoire superficiel extérieur. Le débit de fuite sera inférieur ou égal de 2 L/s/ha aménagé, il dépend de la capacité disponible de l'exutoire. Dans ce cas, une convention de rejet passée avec le gestionnaire du milieu récepteur (fossés, réseau d'assainissement) du réseau collecteur fixera les objectifs quantitatifs et qualitatifs de ce rejet.

Il est en outre autorisé que les eaux pluviales soient récupérées et utilisées à usage domestique ou pour l'activité en application de la réglementation en vigueur.

5° / Autres réseaux (télécommunications, électricité, télévision, radiodiffusion)

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Néant.

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

Les constructions doivent être implantées :

- avec un retrait d'au moins 5m par rapport à la limite d'emprise pour des voies.
- avec un retrait d'au moins 10m par rapport à la limite du domaine public ferroviaire pour les immeubles à usage d'habitation ou assimilables par leur mode d'occupation.
- sauf pour les besoins fonctionnels liés à l'utilisation du canal, aucune construction ne peut être édifée à moins de 4m de la limite du domaine public fluvial.

Nonobstant les règles ci-dessus, une implantation à la limite d'emprise de la voie ou en retrait d'un mètre par rapport à ce dernier est admis pour :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant.
- les établissements publics ou d'intérêt général.

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.

Dans tous les cas, en l'absence de projet urbain (étude spécifique dérogatoire au titre de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme) et en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations ne peuvent être implantées à moins de 100 mètres des axes des autoroutes, à l'exception, le cas échéant :

- des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- des réseaux d'intérêt public ;
- des adaptations, du changement de destination, de la refecton ou de l'extension des constructions existantes.

ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

A moins que le bâtiment à construire jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative

n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2 L$) laquelle distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

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

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

Entre deux bâtiments 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.

Une distance d'au moins 3 mètres est exigée entre deux bâtiments non contigus.

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

ARTICLE N 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol est limitée à 40% de l'unité foncière du projet considéré.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions ne peut dépasser la hauteur de la construction principale existante.

La hauteur des constructions annexes à une construction principale à usage d'habitation est limitée à 3 mètres.

Dans le secteur Ni, le premier niveau de plancher devra être situé à +0,50m par rapport au terrain naturel.

ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR.

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

Sont notamment interdits :

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

ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.

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

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Les surfaces libres doivent obligatoirement être plantées ou traitées en espaces verts.

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

- Espaces boisés classés, à conserver, à protéger, à créer :

Les espaces boisés classés, à conserver, figurant au plan de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.

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

**ANNEXES
DOCUMENTAIRES**

L'emprise de la voie est la surface comprenant la voie et l'ensemble de ses annexes.

La chaussée est la partie médiane de la voie, utilisée pour la circulation automobile.

La plate forme est la partie de la voie utilisée pour la circulation automobile et piétonne.

L'alignement : correspond à la limite entre le domaine public et le terrain privé. Il disparaît dès lors qu'il s'agit d'une voie privée.

Le retrait : en arrière d'une ligne déterminée (ex : alignement). Il s'agit de la longueur mesurant la distance de cette ligne à la limite de construction.

La marge de recul est la distance qui sépare une construction d'une ligne déterminée.

La limite séparative sépare les propriétés privées.

Surface de plancher : est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 ètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Annexes : 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.

Opération d'aménagement : une opération portant sur un ensemble de constructions pour laquelle est déposée un ou plusieurs demandes.

Article 13: ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Liste d'essences végétales recommandées :

ARBRES

<i>Aulne glutineux</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
<i>Bouleau verruqueux</i>	<i>Betula verrucosa</i>
<i>Charme</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Chêne pédonculé</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Chêne sessile</i>	<i>Quercus petraea</i>
<i>Erable champêtre</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Erable sycomore</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Frêne commun</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>

Hêtre
Merisier
Saule blanc
Tilleul à petites feuilles
Peuplier tremble
Robinier faux acacia
Noyer commun

Cornouiller sanguin
Fusain d'Europe
Noisetier
Prunellier
Saule cendré
Saule marsault
Saule osier
Troène d'Europe
Viorne mancienne
Viorne obier
Merisier à grappe
Bourdaine
Nerprun purgatif
Symphorine blanche
Forsythia
Groseillier à fleurs
Cytise

Fagus sylvatica
Prunus avium
Salix alba
Tilia cordata
Populus tremula
Robinia pseudoaccab
Juglans regia

ARBUSTES

Cornus sanguinea
Evonymus europaeus
Corylus avellana
Prunus spinosa
Salix cinerea
Salix caprea
Salix viminalis
Ligustrum vulgare
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Prunus padus
Frangula alnus
Rhamnus catartica
Symphoricarpos albus
Forsythia intermedia
Ribes sanguineum