

Département du Pas-de-Calais

## Commune de Nœux-les-Mines



## Plan Local d'Urbanisme

### Règlement

#### Approbation

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du : **28 octobre 2011**

Signature du Maire :

#### SoREPA

Centre Arthur Pique  
11 Rue Léon Blum  
BP 80195  
62804 LIEVIN Cedex  
Tel: 03.21.78.55.22  
Fax: 03.21.78.99.00

80, rue de Marcq - BP 49 - 59441 WASQUEHAL cedex



4



## **Sommaire**

<b><i>OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES</i></b> -----	<b>4</b>
<b><i>Zone UA</i></b> -----	<b>8</b>
<b><i>Zone UB</i></b> -----	<b>16</b>
<b><i>Zone UC</i></b> -----	<b>27</b>
<b><i>Zone UE</i></b> -----	<b>33</b>
<b><i>Zone 1AU</i></b> -----	<b>39</b>
<b><i>Zone 1AUE</i></b> -----	<b>47</b>
<b><i>Zone A</i></b> -----	<b>53</b>
<b><i>Zone N</i></b> -----	<b>57</b>

# OBLIGATIONS GENERALES – DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

---

## PERMIS DE DEMOLIR

---

Les démolitions sont soumises au permis de démolir en application de l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme (Commune de plus de 10.000 habitants).

Cependant, les immeubles classés en application de la loi du 31 décembre 1913 ainsi que les sites classés en application de la loi du 2 mai 1930, demeurent régis par les dispositions particulières à ces lois.

---

## PRESCRIPTIONS ACOUSTIQUES

---

La commune de Nœux-les-Mines a fait l'objet d'un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE), réalisé par la Communauté de Communes de Noeux et Environs à l'échelle de l'intercommunalité.

Ce plan comprend une Carte du Bruit Stratégique qui identifie les secteurs de la commune les plus sensibles aux nuisances sonores.

Le PPBE ainsi que la Carte du Bruit figurent en **annexe** du présent PLU. Les prescriptions acoustiques qui y sont définies devront être respectées pour les zones concernées.

---

## PRESCRIPTIONS ARCHEOLOGIQUES

---

L'intégralité du territoire communal est considéré comme archéologiquement sensible :

En application des dispositions de l'article R 111-3.2 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Par ailleurs, l'attention est attirée sur le fait que les vestiges ou objets mis à jour par suite de travaux ou d'un fait quelconque et pouvant intéresser la préhistoire, l'art et l'archéologie, doivent faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune ainsi que le stipule l'article 14 de la loi du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques (cf. texte joint en annexe du Règlement).

---

## **VOIES SOUMISES A L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME (« LOI BARNIER »)**

---

Les abords des axes à grande circulation sont soumis aux dispositions du L111-1-4 du code de l'urbanisme qui interdit toute urbanisation, à l'exception des possibilités déclinées au même article.

**1) Bande de 75 mètres d'inconstructibilité en dehors de l'espace urbanisé :**

- La Route Départementale 937 et sa déviation.

**2) Bande de 100 mètres d'inconstructibilité en dehors de l'espace urbanisé :**

- L'autoroute A26.

Ces deux voies ont fait l'objet d'études paysagères dites « Loi Barnier », permettant de justifier la diminution de la bande d'inconstructibilité. Ces études sont reprises en orientations particulières d'aménagement.

---

## **ADAPTATIONS MINEURES**

---

Conformément aux dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Des dérogations spécifiques peuvent être accordées en application des dispositions de l'article L 123-5 du même Code.

---

## **PLANS DE PREVENTIONS DES RISQUES**

---

La commune de Noeux-les-Mines est concernée par des risques d'inondations. Un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), est en vigueur sur le territoire communal. Sur les terrains exposés aux risques, le règlement du PPRI (cf **Servitudes**) prévaut aux dispositions réglementaires du présent PLU.

---

## **RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES**

---

La commune présente un risque d'instabilité des sols lié au phénomène de gonflement ou de retrait des sols argileux d'aléa faible à moyen. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU, et les zones concernées par un aléa moyen sont repérées au plan de zonage. Dans ces zones, avant tout engagement de travaux, il est recommandé de consulter un bureau d'études spécialiste pour la réalisation d'une étude géotechnique relative à la portance des sols et qui déterminera les mesures à prendre en compte pour la stabilité et la pérennité de la construction projetée.

---

## CAVITES SOUTERRAINES ET SAPES DE GUERRE

---

Par mesure préventive vis-à-vis de la présence de cavités souterraines localisées et non localisées, il est recommandé pour toute nouvelle construction de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

---

## RISQUES LIES AUX MOUVEMENTS DE TERRAINS

---

De manière générale, dans les secteurs soumis à un risque de mouvements de terrains lié notamment à la présence de cavités souterraines, et en application de l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites ou soumises à des prescriptions spéciales.

---

## DIVISION EN PROPRIETE (R 123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME)

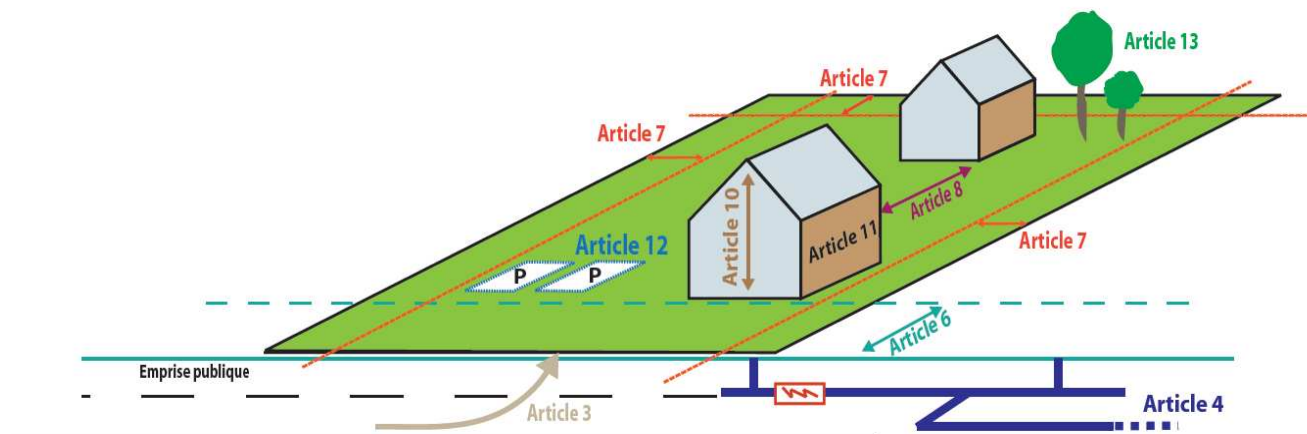
---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les dispositions du PLU s'appliquent pour chaque terrain issu d'une division en propriété ou en jouissance.

---

## PRINCIPES SCHEMATIQUES DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

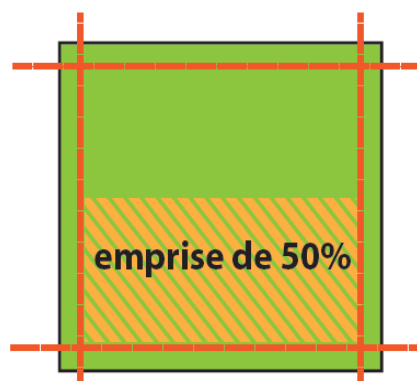
---



---

## ILLUSTRATION DE L'ARTICLE 9

---



### Article 9

**Emprise au sol:  
pourcentage maximum  
de la surface du terrain  
qui pourra être occupée  
par la construction**

# **ZONE UA**

---

## **PREAMBULE**

---

Il s'agit d'une zone urbaine à densité élevée, correspondant au centre ancien de Nœux-les-Mines et à l'urbanisation de part et d'autre de la Rue Nationale, et affectée aux habitations individuelles et collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.



---

## **ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées,
- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes.

---

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisés :

- la création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation de nuisances,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives ...
- l'extension ou la modification des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances.

---

## **ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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 de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie la moins fréquentée.

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

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

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

---

## **ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I - 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 public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II - ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux, ou 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 individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacués, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

#### **EAUX RESIDUAIRES DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux, en général, est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

### III - DISTRIBUTION E.D.F ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

---

#### **ARTICLE UA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire préalable.

---

#### **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Les constructions doivent être implantées :

**1) en centre ville (de la rue de la Loïsne à la rue des Normands) :**

A l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

**2) en bordure de la Rue Nationale :**

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit, lorsque le projet de construction intéresse un terrain ou une unité foncière ayant au moins 50 mètres de front à rue en recul de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, sous réserve que celui-ci soit d'au moins 5 mètres.

**3) pour les autres voies :**

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Des modulations peuvent être admises, ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges de la Loïsne.

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

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

### IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

1) En front à rue, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 m de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la limite de recul le plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, admise en application de l'article 6.

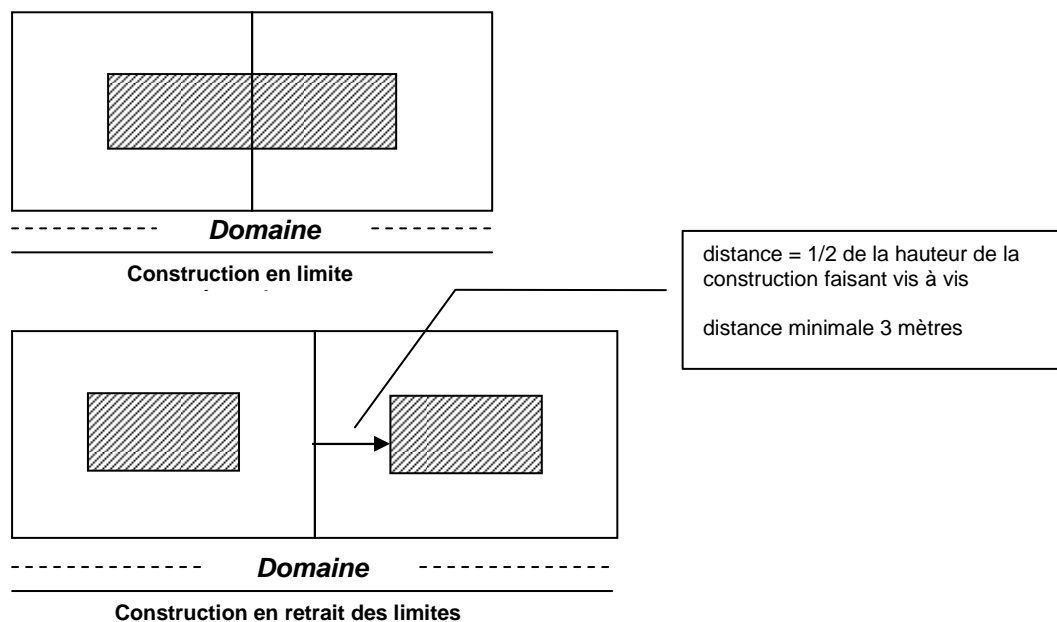
Toutefois, lorsque la largeur de la façade sur rue est supérieure ou égale à 12 mètres, les constructions avec un seul pignon mitoyen, sont admises.

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, 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, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur, mesurée au droit des limites séparatives n'excède pas 4 mètres.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  (avec un minimum de 3 mètres).



---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

---

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Non réglementé*

---

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

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ne doit excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ), en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer (compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires), le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

### **HAUTEUR ABSOLUE**

Pour toutes constructions à destination d'habitation, de commerce, de services et de bureaux :

Le 1<sup>er</sup> niveau habitable ne devra pas être à moins de 0,60 m de hauteur au-dessus du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitation individuelle :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation individuelle est limitée à 9 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.
- Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 7 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitat collectif :

- La hauteur des constructions à destination d'habitat collectif est limitée à 15 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

- Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 12 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destinations de bâtiments publics, commerces, bureaux :

- La hauteur des bâtiments publics, commerces et bureaux est limitée à 12 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

---

**ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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 compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est notamment interdit 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).

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public,
- les boîtes aux lettres ne devront pas dépasser sur le domaine public,
- les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les toitures à faible pente sont autorisées.
- les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, pompes à chaleur...etc.) sont autorisés.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. Les antennes carrées, plus discrètes, sont autorisées en façade avant si elles justifient d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat (emplacement, teinte...etc.).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

**CLOTURES**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant, ou non, un mur bahut ; la hauteur de ce dernier ne devant pas dépasser 0.80 m.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :

- sur rue : 1.80 m
- sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale : 2.20 m

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation, ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

---

## **ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre nette de construction avec, au minimum, 1 place par logement. Pour les habitations collectives ou les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu, en plus, 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs, par tranche de 5 logements.

Pour les constructions à usage commercial ou de bureaux, il est exigé 2 places de stationnement par tranches de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre au-delà de 100 m<sup>2</sup>.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par logement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

- soit être autorisé à aménager, sur un autre terrain 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 justifier de l'application des dispositions de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

---

## **ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Dans les secteurs concernés par une opération d'aménagement d'ensemble et par l'aménagement d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 10 % de la surface des parcelles concernées en espaces verts de loisirs et / ou d'agrément. Au moins la moitié de ces espaces verts devront être aménagés d'un seul tenant afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.

---

## **ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

# **ZONE UB**

---

## **PREAMBULE**

---

Il s'agit d'une zone urbaine de densité moyenne à faible, correspondant à la périphérie du centre ancien de Noeux-les-Mines et affectée, essentiellement, aux habitations individuelles ou collectives, aux commerces, aux services et aux équipements publics.

Cette zone comprend un secteur UBc concernant les cités minières et un secteur UBI pour la réhabilitation du site de Leroy Merlin.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.



---

## **ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- les exhaussements et affouillements des sols, à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées,
- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes.

### En sus dans le secteur UBc :

- Les nouvelles constructions à destination d'habitat collectif ;
- la transformation ou l'extension d'une construction existante pour une superficie supérieure à 20m<sup>2</sup> ;
- les annexes ou les dépendances visibles du domaine public principal (est considéré comme tel le domaine public situé en façade avant de la construction principale existante) ;
- les annexes et les dépendances d'une superficie supérieure à 10m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont autorisés :

- la création et l'extension de bâtiments agricoles à l'intérieur des sièges d'exploitation déjà existants, sous réserve qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation de nuisances,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, postes de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives ...
- l'extension ou la modification des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la réglementation en vigueur les concernant et à condition qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des dangers ou nuisances.

### En sus dans le secteur UBc :

- les nouvelles constructions à destination d'habitation individuelle, à condition qu'elles respectent rigoureusement la trame urbaine et l'implantation des constructions existantes, ainsi que la qualité architecturale des constructions existantes ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition qu'elles soient d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup> ;
- les transformations et extensions des constructions existantes en vue d'une amélioration des conditions d'habitabilité et de confort des immeubles et habitations individuelles existantes (salle d'eau, WC, cuisine...etc.) ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition que les travaux respectent rigoureusement la qualité architecturale des bâtiments existants ;
- les transformations et extensions des constructions existantes à condition qu'elles ne soient pas réalisées en façade avant des constructions existantes ;
- les annexes et les dépendances d'une superficie inférieure à 10m<sup>2</sup> ;
- les annexes et les dépendances à condition qu'elles ne soient pas visibles du domaine public principal (est considéré comme tel le domaine public situé en façade avant de la construction principale existante) ;
- les constructions nouvelles à condition qu'il s'agisse de reconstructions à l'identique après sinistre.

---

### **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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 de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie la moins fréquentée.

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

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

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger, doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

---

## ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### I - 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 public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II - ASSAINISSEMENT

#### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux, ou 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 individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacués, conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

#### **EAUX RESIDUAIRES DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux, en général, est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

### III - DISTRIBUTION E.D.F ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

---

#### **ARTICLE UB 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire préalable.

---

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un retrait au moins égal à 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer. Cette règle ne s'applique pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Des modulations peuvent être admises ou imposées, soit pour l'implantation à l'alignement de fait des constructions existantes en fonction de l'état de celles-ci, ou de la topographie du terrain adjacent à la route, soit en fonction d'impératifs architecturaux.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public S.N.C.F., lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges de la Loïse.

#### Dans le secteur UBc :

- Les constructions autorisées à l'article UB2 doivent être implantées à un minimum de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.
- les transformations et extensions des constructions principales existantes doivent s'implanter soit en respectant le recul minimum de 5 mètres, soit avec un recul identique à la construction principale en cas de recul inférieur.

---

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

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

#### **IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

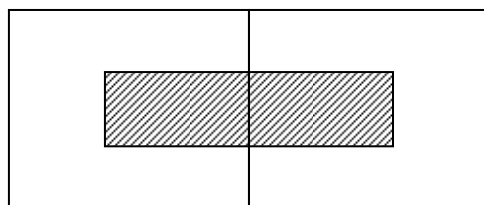
- 1) En front à rue, les constructions peuvent être édifées le long des limites séparatives dans une bande maximum de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ou de la limite de recul la plus proche de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, 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 :

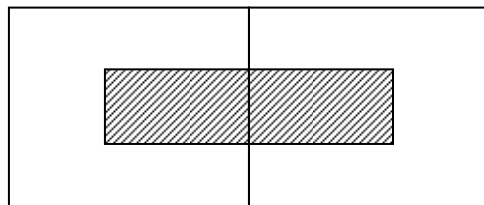
- lorsqu'il existe déjà, en limite séparative, une construction ou un mur en bon état d'une hauteur totale égale ou supérieure à celle à réaliser permettant l'adossement,
- pour s'apignonner sur une construction réalisée simultanément, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- s'il s'agit de bâtiments dont la hauteur, mesurée au droit des limites séparatives, n'excède pas 4 mètres.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

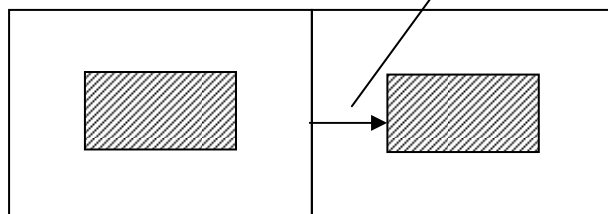
Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas 2 fois la distance comptée horizontalement entre ces 2 points :  $H = 2 L$  (avec un minimum de 3 mètres).



**Domaine**  
Construction en limite



**Domaine**  
Construction en limite



**Domaine**  
Construction en retrait des limites

distance = 1/2 de la hauteur de la construction faisant vis à vis  
distance minimale 3 mètres

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

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

---

#### **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Non réglementé*

---

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

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

#### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ne doit excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points ( $H = L$ ), en tenant compte du retrait effectif du bâtiment.

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, il est admis que sur une longueur qui n'excède pas 15 mètres mesurée à partir du point d'intersection des alignements des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer (compte-tenu éventuellement des retraits obligatoires), le bâtiment édifié sur la voie la plus étroite puisse avoir la même hauteur que sur la voie la plus large.

#### **HAUTEUR ABSOLUE**

Pour toutes les constructions à destination d'habitation , de commerce, de services et de bureaux :

Le 1<sup>er</sup> niveau habitable ne devra pas être à moins de 0.60 m de hauteur au-dessus du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitation individuelle :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation individuelle est limitée à 9 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.
- Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 7 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitat collectif :

- La hauteur des constructions à destination d'habitat collectif est limitée à 15 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.
- Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 12 m maximum La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

### Constructions à destinations de bâtiments publics, commerces, bureaux :

- La hauteur des constructions à destination de bâtiments publics, commerces et bureaux est limitée à 12 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

---

### **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

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 compatibles avec la bonne économie de la construction.

Est notamment interdit 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).

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public,
- les boîtes aux lettres ne devront pas dépasser sur le domaine public,
- les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les toitures à faible pente sont autorisées.
- les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, pompes à chaleur...etc.) sont autorisés.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. Les antennes carrées, plus discrètes, sont autorisées en façade avant si elles justifient d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat (emplacement, teinte...etc.).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

### **CLOTURES**

Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constitués soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

D'une manière générale, les clôtures ne peuvent dépasser les hauteurs maxima ci-après :

- sur rue : 1.80 m
- sur cour et jardin lorsque ceux-ci sont situés à l'arrière de la construction principale: 2.20 m

Par ailleurs, la partie pleine de ces clôtures ne peut excéder :

- sur rue : 0.80 m
- sur cour lorsque celle-ci est située à l'arrière de la construction principale : 2.20 m
- sur jardin lorsque celui-ci est situé à l'arrière de la construction principale : 0.80 m

Les clôtures sur cour ne peuvent être établies à plus de 20 m de l'alignement ou de la marge éventuelle de reculement.

D'autres types de clôtures, notamment les murs pleins en briques peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur les parcelles voisines.

Par ailleurs, dans les ensembles de constructions, la hauteur et l'aspect des clôtures peuvent donner lieu à des prescriptions particulières.

### **DANS LE SECTEUR UBc :**

Toutes les constructions nouvelles autorisées dans le secteur ainsi que les réhabilitations de bâtiments existants devront se faire dans le respect de la typologie du bâti auquel elles appartiennent.

En cas de réhabilitation ou de reconstruction après sinistre, la forme, la volumétrie, les ouvertures, la forme des linteaux, les détails architecturaux (motifs spécifiques, couleurs, décors...) ainsi que le porche d'entrée s'il existe devront être conservés ou reproduits strictement.

Les dépendances, annexes et extensions limitées devront s'accorder avec la construction principale et ne pas porter atteinte au cadre urbain dans lequel elles s'inscrivent.

En cas d'intervention sur les constructions existantes, les modifications des porches d'entrées sont interdites.

Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes doivent être réalisées dans le respect des caractéristiques architecturale de la construction principale.

Les matériaux ou coloris utilisés pour toutes constructions nouvelles à destination d'habitation devront être de teintes similaires aux matériaux et coloris des constructions existantes.

Les matériaux ou coloris utilisés pour toutes constructions d'extensions ou d'annexes devront être de teintes similaires s'intégrant aux matériaux de la construction principale.

### **Toitures :**

Les toitures terrasses ou mono pentes sont autorisées pour les constructions principales à destination d'habitation et les annexes ou extensions des constructions existantes.

### **Ouvertures :**

- Les ouvertures en toiture sont autorisées pour les constructions nouvelles, et si elles ne modifient la forme architecturale de la construction existante.

- Les lucarnes, chiens assis ou tous autres relevés de toitures sont interdits pour les constructions nouvelles à destination d'habitation, les extensions et annexes de constructions existantes.

- En cas d'intervention sur les constructions existantes, les nouvelles ouvertures ou la modification ou l'extension des ouvertures existantes sont interdites.

- Les tons des menuiseries et des PVC utilisés doivent s'accorder au cadre environnant pour toutes les constructions autorisées.



- Les caissons de volet roulant et rideaux métalliques doivent être placés à l'intérieur ou exceptionnellement en ébrasement. En cas de linteau cintré, ils doivent être dissimulés par un habillage de bois (lambrequin).

#### **Clôtures :**

- Elles peuvent être constituées soit par des haies vives (sauf thuyas), soit par des poteaux et lisses bétons, soit par des grilles ou grillages résistants.
- Les clôtures pleines ou plaques bétons ne sont pas autorisées.
- Les clôtures en briques ne sont pas autorisées.
  
- Sur rue et à l'alignement, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1 mètre.
- Sur les limites séparatives, la hauteur totale des clôtures ne peut excéder 1,50 mètres.

#### **Matériaux :**

- En cas d'intervention sur les constructions existantes, le recouvrement des façades est interdit.
- L'utilisation de matériaux de recouvrement ou d'enduits sont interdits sur la brique d'origine.
- En cas d'intervention sur les constructions existantes, les détails architecturaux et de composition des façades doivent être conservés.

---

### **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de plancher hors-œuvre nette de construction avec, au minimum, 1 place par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu, en plus, 1 place de stationnement à l'usage des visiteurs, par tranche de 3 logements.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par logement.

Pour les constructions à usage commercial ou de bureaux, il est exigé 2 places de stationnement par tranches de 100 m<sup>2</sup> de surface hors-œuvre au-delà de 100 m<sup>2</sup>.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus, est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

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

- soit être autorisé à aménager, sur un autre terrain 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 justifier de l'application des dispositions de l'article L421-3 (alinéas 3, 4, 5) du Code de l'Urbanisme.

---

### **ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Dans les secteurs concernés par une opération d'aménagement d'ensemble et par l'aménagement d'immeubles collectifs d'habitation, il est exigé l'aménagement d'au moins 10 % de la surface des parcelles concernées en espaces verts de loisirs et / ou d'agrément. Au moins la moitié de ces espaces verts devront être aménagés d'un seul tenant afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux exploitations agricoles.

#### **EN SECTEUR UBI**

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus d'un hectare doivent comporter un traitement paysager de la voirie incorporant des arbres ou plantations.

#### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

---

### **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

## **ZONE UC**

---

### **PREAMBULE**

---

Il s'agit des terrains de Loisinord déjà aménagés (base de loisirs, grands équipements collectifs comme le siège de la CCNE, centre commercial).

La zone a vocation à conforter les aménagements existants et à recevoir des constructions et installations de toute nature, équipements sportifs, de loisirs, de tourisme, de services et activités commerciales, habitat de loisirs, individuels et collectifs.

---

## **ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

a) Sont entièrement interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les établissements d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature,
- Les terrains de camping et de caravaning,
- l'aménagement d'aires de stationnement pour gens du voyage.

b) Sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article 2 :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées,
- Les exhaussements et affouillements des sols.

---

## **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Sont admis dans la zone :

- L' enlèvement des dépôts de produits stériles, provenant, de la mise ou de ses annexes qui constituent les terrils, sous réserve de l'exclusion de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage, et en général de tout traitement susceptible d'entraîner des nuisances de bruit, odeurs, fumées, trépidations ou poussières,
- Les aménagements, les constructions et installations à vocation touristique, de loisirs et activités de plein air,
- Les équipements et installations à vocation sportive,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre,
- Les constructions à usage commercial, hôtelier, de restauration, de services ou de bureaux,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour les réalisations des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des plans d'eau,
- Les constructions à usage d'habitat de loisirs,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- La transformation et l'extension des établissements existants à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où il n'y a pas d'aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités.
- les extensions mesurées des constructions existantes et les constructions annexes pour les habitations individuelles déjà existantes.

---

## **ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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 de 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.

---

## **ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I – 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 public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

#### **EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduelles des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

### III - DISTRIBUTION E.D.F ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

---

#### **ARTICLE UC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Non réglementé*

---

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

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

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, le retrait par rapport à l'alignement n'étant jamais inférieur à 5 mètres.
- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies piétonnes ou mixtes, et d'une largeur de plateforme inférieure à 9 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public S.N.C.F. lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

---

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

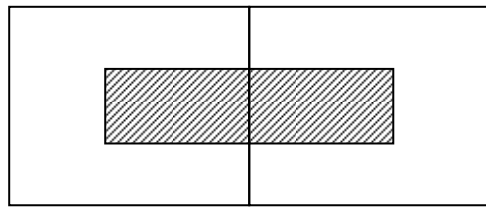
---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  (avec un minimum de 3 mètres).

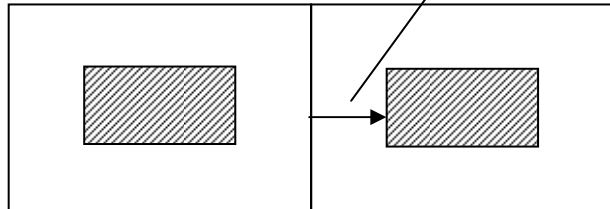
Les constructions ne pourront être implantées le long des limites séparatives que :

- lorsqu'il existe déjà en limite séparative une construction 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, lorsque les bâtiments sont d'une hauteur sensiblement équivalente,
- S'il s'agit de bâtiments dont la hauteur mesurée au droit des limites séparatives, n'excède pas 4 mètres.



**Domaine**

Construction en limite



**Domaine**

Construction en retrait des limites

distance = 1/2 de la hauteur de la construction faisant vis à vis

distance minimale 3 mètres

---

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

---

Les règles suivantes ne s'appliquent pas dans le cas d'adaptations, de changement de destination, de travaux de réfection et d'extension de constructions existantes.

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.

---

### ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

*Non réglementé*

---

### ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

*Non réglementé*

---

### ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intégreront.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings).

---

## **ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les constructions à usage hôtelier ou d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé deux places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre (y compris pour les bâtiments publics).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

---

## **ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

### **AIRE DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

---

## **ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



# **ZONE UE**

---

## **PREAMBULE**

---

Il s'agit d'une zone urbaine correspondant à la zone industrielle et notamment destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureaux et de services.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

---

## **ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles qui sont désignées à l'article UE 2,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations soumises à la législation sur les installations classées sauf selon les conditions mentionnées à l'article UE2,
- les décharges sauvages et dépôts de matériaux et déchets non liés aux activités présentes dans la zone,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements d'élevage et d'engraissement d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement des terrains de camping et de caravaning.

---

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

---

Sont autorisés :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées, dans la mesure où compte-tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus, pour leur voisinage, de risques graves tels qu'en matière d'explosion, d'émanations nocives ou malodorantes ou de fumées importantes,
- l'extension et la transformation des établissements à usage d'activités comportant des installations classées existantes dans la mesure où il n'y a pas une aggravation des nuisances qui justifierait une interdiction d'ouverture en fonction des critères précités,
- les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes,
- les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement du personnel nécessaire pour assurer la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements et services généraux,
- les constructions à usage de bureaux qui constituent le complément administratif, technique, social ou commercial des établissements autorisés.

---

## **ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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 de 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.

L'aménagement des accès automobiles et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

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

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.

Toute construction est interdite sur des terrains qui ne peuvent avoir accès sur une voie de niveau 2 en dehors des points qui seront définis lors de la réalisation de la voie.

---

## **ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I – DESSERTE EN EAU**

#### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

#### **DESSERTE EN EAUX INDUSTRIELLES**

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

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES**

Les aménagements réalisés sur le terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct, et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

Toute construction doit obligatoirement évacuer ses eaux ou 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 individuel peut être autorisé. Toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

### **EAUX RESIDUAIRES DES ETABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU COMMERCIAUX**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux, en général, est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

### **III - DISTRIBUTION E.D.F ET TELECOMMUNICATION**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

---

### **ARTICLE UE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Si la surface ou la configuration d'une parcelle est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction, ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire préalable.

---

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies principales existantes au moins égale à 15 mètres.

Les retraits par rapport à l'alignement des voies existantes sont réduits à 5 mètres pour les constructions qui ne sont pas à usage industriel, tels que pavillons de gardiens, bureaux, services sociaux, à condition que, par leur implantation et leur volume, elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'usines.

Pour les voies et emprises publiques ou privées à créer, le retrait des constructions par rapport à l'alignement des voies est ramené à 5 mètres.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 15 mètres de la limite du domaine public S.N.C.F. lorsqu'il s'agit de bâtiments comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

---

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

---

Les règles qui suivent, s'appliquent, sans préjudice des dispositions spéciales liées à la réglementation sur les établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

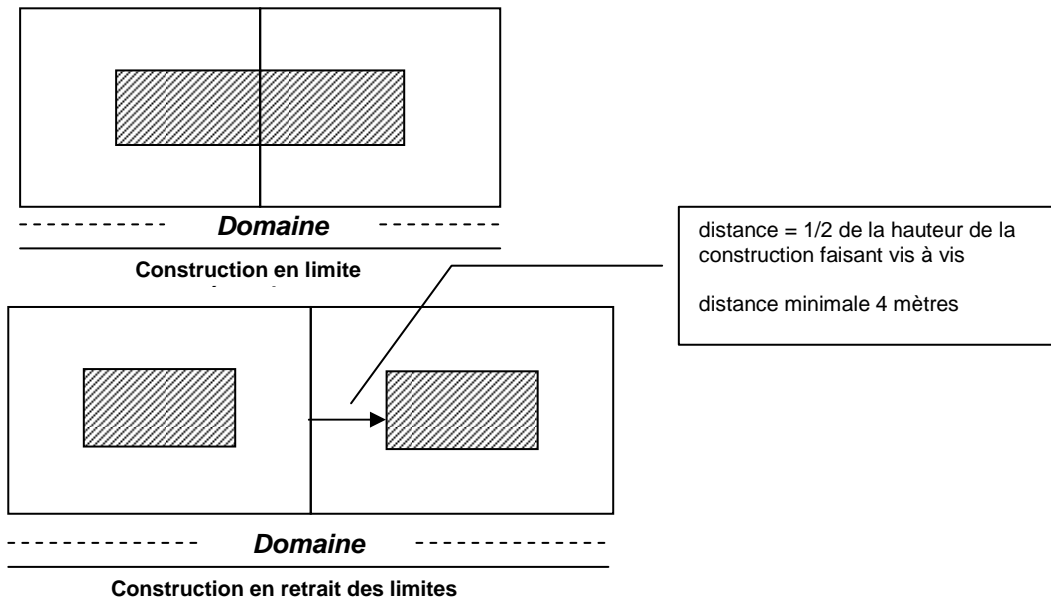
#### **IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives, à condition que des mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) ou pour les bâtiments dont la hauteur, en limite séparative, n'excède pas 4 mètres.

#### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement d'un bâtiment qui ne serait pas édifié sur ces limites, doit être telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  (avec un minimum de 4 mètres).

Lorsque la parcelle comporte des limites séparatives en coïncidence avec les limites d'une zone urbaine à usage principal d'habitat, les constructions doivent respecter une marge de reculement de 15 mètres par rapport à ces limites ou par rapport à l'alignement opposé de la voie publique ou privée, existante ou à créer, lorsqu'une telle voie longe les limites considérées. Cette marge devra être plantée dans les conditions fixées par l'article 13.



---

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

---

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

---

#### ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

*Non réglementé*

---

#### ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

*Non réglementé*

---

#### ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

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 compatibles avec la bonne économie de la construction.

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

Les clôtures en bordure de 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 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les établissements industriels, il sera exigé 15 places de stationnement pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre. Toutefois, le nombre d'emplacements peut être réduit, sans être inférieur à 5 places pour 1 000 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels doit être inférieure à un emploi par 25 m<sup>2</sup> (il s'agit de surface hors œuvre nette).

A ces places à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent ceux à réserver pour les besoins de la clientèle et le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de la surface de vente.

---

### **ARTICLE UE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Pour toute nouvelle construction, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites de zone doivent comporter des espaces verts, avec des arbres de haute tige et des buissons. Des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parkings ainsi que les dépôts et décharges.

#### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

---

### **ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

# **ZONE 1AU**

---

## **PREAMBULE**

---

La zone 1AU constitue un secteur naturel de la commune, destiné à être ouvert à l'urbanisation, à vocation mixte.

Son ouverture à l'urbanisation est réglementée par l'article 2 du présent règlement.

- Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

---

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

### **a) sont entièrement interdits :**

- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- l'ouverture et l'extension de toute carrière,
- les établissements d'élevage, d'engraissement et de transit d'animaux vivants de toute nature,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- l'aménagement de terrains de camping et caravaning,
- les groupes de garages individuels de plus de 10 boxes,

### **b) sont interdits sauf conditions particulières mentionnées à l'article 1AU 2 :**

- les exhaussements et affouillements des sols,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations relevant de la législation sur les installations classées.

---

## ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

Sont autorisés :

- les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble ou d'ensembles de constructions groupées, sous réserve que les aménagements prévoient l'extension des voiries et des réseaux divers,
- les constructions à usage de commerces ou de bureaux,
- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de service tels que drogueries, boulangeries, laveries, poste de peinture et dépôts d'hydrocarbures liés à des garages ou stations services, chaufferies collectives...etc.
- les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics.
- les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.



---

## **ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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 de la protection civile.

Pour les terrains constructibles ayant une possibilité d'accès à plusieurs voies, l'accès devra se faire sur la voie la moins fréquentée.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 5 mètres de large.

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

Les parties de voie en impasse à créer, à prolonger doivent permettre le demi-tour des camions et divers véhicules utilitaires.

---

## **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I – 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 public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

### **EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

### **III - DISTRIBUTION E.D.F ET TELECOMMUNICATION**

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

Il est fait obligation, pour tout constructeur, lotisseur ou aménageur, de réaliser, lors des travaux de voirie, l'infrastructure nécessaire à la distribution téléphonique depuis le point de raccordement au réseau général jusqu'au pavillon ou à la limite parcellaire.

---

#### **ARTICLE 1AU 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Néant.

---

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions devront être implantées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer,
- soit avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

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

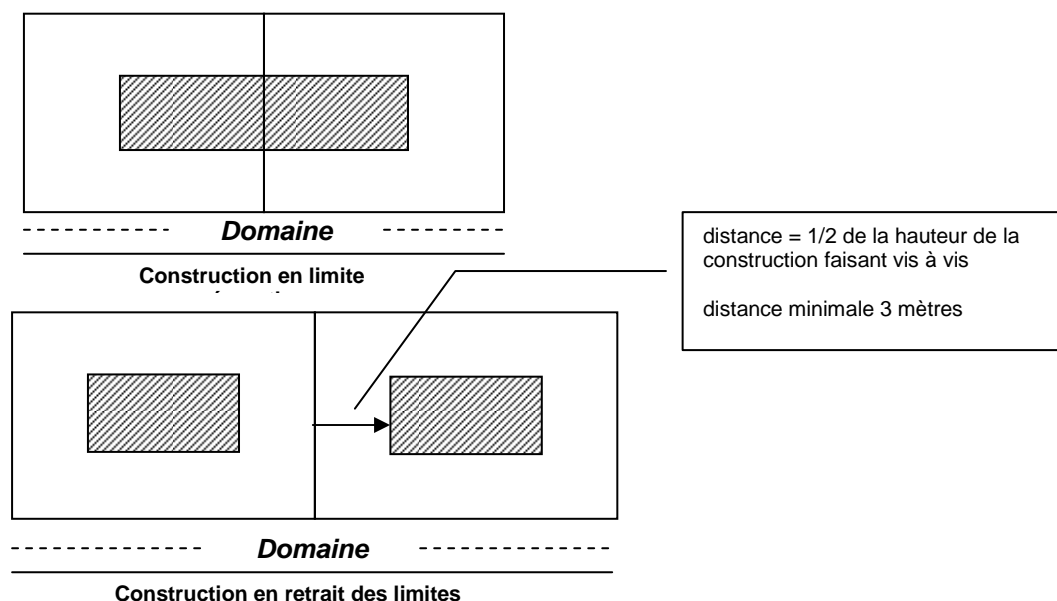
---

### IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative.

### IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  (avec un minimum de 3 mètres).



---

## ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

Entre deux bâtiments non contigus, la distance doit être au minimum de 4 mètres.

Elle est, par contre ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur au faîtage inférieure à 3 mètres, tels que chenils, abris à outils, etc.

---

## ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

*Non réglementé*

---

## ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

### **HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance comptée horizontalement entre ces deux points  $H = L$ .

### **HAUTEUR ABSOLUE**

Pour toutes constructions à destination d'habitation, de commerce, de services et de bureaux :

Le 1<sup>er</sup> niveau habitable ne devra pas être à moins de 0.60 m de hauteur au-dessus du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitation individuelle :

- La hauteur des constructions à destination d'habitation individuelle est limitée à 9 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.
- Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 7 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destination d'habitat collectif :

- La hauteur des constructions à destination d'habitat collectif est limitée à 15 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.
- Des toitures terrasses pourront être aménagées à une hauteur de 12 m maximum. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

Constructions à destinations de bâtiments publics, commerces, bureaux :

- La hauteur des constructions à destination de bâtiments publics, commerces et bureaux est limitée à 12 m au faîtage. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

---

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

Les constructions et installations de quelque nature qu'elles soient ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intègreront.

Est notamment interdit 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).

Par ailleurs :

- les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les façades,
- les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,

- les locaux poubelles devront être aménagés sur la parcelle et facilement accessibles du domaine public,
- les boîtes aux lettres ne devront pas dépasser sur le domaine public,
- les toitures terrasses, les toitures végétalisées et les toitures à faible pente sont autorisées.
- les modes de production d'énergies renouvelables (éoliennes, panneaux solaires, pompes à chaleur...etc.) sont autorisés.
- Les antennes paraboliques devront impérativement être installées sur les parties de façades ou de toitures non visibles du domaine public. Les antennes carrées, plus discrètes, sont autorisées en façade avant si elles justifient d'une bonne intégration dans leur environnement immédiat (emplacement, teinte...etc.).
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent soit être enterrées, soit être masquées par des écrans de verdure et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

---

### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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'habitation, il est exigé une place de stationnement par tranche de 80m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre avec au minimum une place par logement. Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera prévu en sus une place de stationnement par tranche de 3 logements à l'usage de visiteurs.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il est exigé la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos à raison d'un emplacement par logement.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructeurs à usage de bureau, il est exigé deux places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface hors œuvre (y compris pour les bâtiments publics).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

---

### **ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Pour toutes les constructions autorisées, au moins 20% de l'unité foncière concernée ne devra pas être imperméabilisé pour favoriser l'infiltration des eaux.

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter un minimum de 10% de leur surface en espaces verts de loisirs et / ou d'agrément, dont au moins la moitié sera aménagée d'un seul tenant afin de limiter l'imperméabilisation des terrains.

Les surfaces libres de toute construction et non revêtues seront plantées ou traitées en jardin potager ou d'agrément.

#### **AIRES DE STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

# **ZONE 1AUE**

---

## **PREAMBULE**

---

Il s'agit de zones naturelles et de friches industrielles non équipées qu'il convient de protéger en vue d'une urbanisation future.

La zone a vocation à recevoir des aménagements, des constructions et installations de toute nature, équipements sportifs, de loisirs, de tourisme, de services et activités commerciales, habitat de loisirs, individuels et collectifs.

Une anticipation sur l'urbanisme sera autorisée sous réserve que la réalisation des équipements nécessaires est assurée compte tenu des taxes, participations et contributions exigibles et que les implantations ne constituent pas une gêne pour un aménagement futur rationnel de la zone.

---

## **ARTICLE 1AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

a) Sont entièrement interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures,
- L'ouverture et l'extension de toute carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning.

b) Sont interdits à moins qu'ils ne respectent les prescriptions fixées à l'article 2 :

- Les nouvelles constructions à usage d'habitation,
- Les installations classées,
- Les bâtiments d'exploitation agricole,
- Les établissements d'élevage, d'engraissement ou de transit d'animaux vivants de toute nature,
- Les exhaussements et affouillements des sols.

---

## **ARTICLE 1AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Dans la zone, sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

L' enlèvement des dépôts de produits stériles, provenant, de la mise ou de ses annexes qui constituent les terrils, sous réserve de l'exclusion de toute activité de broyage, concassage, criblage, tamisage, et en général de tout traitement susceptible d'entraîner des nuisances de bruit, odeurs, fumées, trépidations ou poussières.

Par anticipation sur l'urbanisme future et dans la mesure où, le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et dans la mesure où le projet ne contrarie pas l'aménagement ultérieur de la zone et sous réserve que les dispositions soient prises pour assurer la sécurité des usagers par tous moyens appropriés en limite des emprises S.N.C.F.:

- Les aménagements, les constructions et installations à vocation touristique, de loisirs et activités de plein air,
- Les équipements et installations à vocation sportive,
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'un centre équestre,
- Les constructions à usage commercial, hôtelier, de restauration, de services ou de bureaux,
- Les exhaussements et affouillements des sols indispensables pour les réalisations des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et des plans d'eau,
- Les constructions à usage d'habitat de loisirs,
- Les bâtiments et installations liés aux services et équipements publics,
- Les aires d'accueil de gens du voyage,
- Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (tels qu'en matière d'émanations nocives ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.



---

## ARTICLE 1AUE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

---

### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par 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 de 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.

### **Voiries**

Pour toutes les voies aménagées dans la zone, l'intersection entre plusieurs voiries à double sens de circulation devra obligatoirement être aménagée sous forme de giratoire.

---

## ARTICLE 1AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### I – 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 public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### II – ASSAINISSEMENT

#### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

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

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

#### **EAUX RESIDUAIRES INDUSTRIELLES**

Sans préjudice de la réglementation applicable aux établissements classés, l'évacuation des eaux résiduaires des établissements industriels ou commerciaux en général est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

### III - DISTRIBUTION E.D.F ET TELECOMMUNICATION

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par le réseau public de distribution d'électricité.

---

#### **ARTICLE 1AUE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Non réglementé*

---

#### **ARTICLE 1AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

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

- 10 mètres par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, ouvertes à la circulation automobile, le retrait par rapport à l'alignement n'étant jamais inférieur à 5 mètres. Cette règle concerne également le recul par rapport à la RD937 (concernée par la Loi Barnier), en vertu de l'étude paysagère au titre de l'Amendement Dupont menée sur la zone et figurant en orientation d'aménagement au présent PLU.

- 6 mètres par rapport à l'alignement des voies piétonnes ou mixtes, et d'une largeur de plateforme inférieure à 9 mètres.

- 50 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute A26 (concernée par la Loi Barnier), en vertu de l'étude paysagère au titre de l'Amendement Dupont menée sur la zone et figurant en orientation d'aménagement au présent PLU.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du domaine public S.N.C.F. lorsqu'il s'agit de bâtiment comportant des pièces habitables ou qui leur sont assimilables de par leur mode d'occupation.

---

#### **ARTICLE 1AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

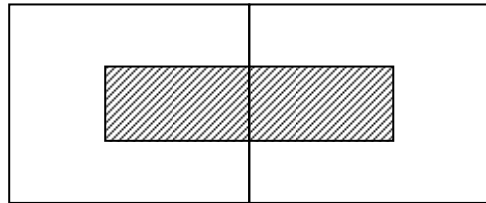
---

##### **IMPLANTATION EN LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite séparative.

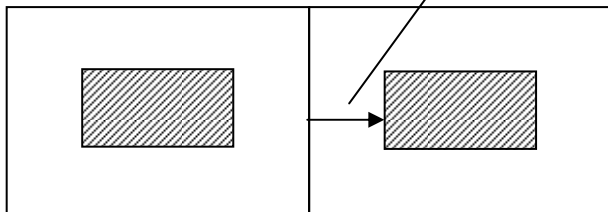
##### **IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT**

Sur les limites entre le terrain faisant l'objet d'une opération, et les terrains des propriétaires riverains, la marge d'isolement sera telle que la différence de niveau entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points :  $H = 2 L$  (avec un minimum de 3 mètres).



**Domaine**

Construction en limite



**Domaine**

Construction en retrait des limites

distance = 1/2 de la hauteur de la construction faisant vis à vis  
distance minimale 3 mètres

---

### ARTICLE 1AUE 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.

---

### ARTICLE 1AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

---

L'emprise au sol des bâtiments est au maximum de 50% avec une surface imperméabilisée maximum de 70%.

---

### ARTICLE 1AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur des constructions est limitée à 20 mètres au faîtage hors ouvrages extérieurs. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

---

### ARTICLE 1AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

---

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

Dans le périmètre des voies classées en axes terrestres bruyants (déviation de la RD937, voie ferrée, A26), les constructions devront utiliser des matériaux offrant une isolation acoustique.

Concernant la qualité architecturale, il conviendra de veiller à l'aspect des constructions en ayant recours à des matériaux, des couleurs et des formes qui s'intégreront dans le milieu environnant en formant un ensemble bâti cohérent.

Est notamment interdit l'emploi à nu, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtres, parpaings).

---

#### **ARTICLE 1AUE 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

Pour les constructions à usage hôtelier ou d'hébergement, il est exigé une place de stationnement par chambre.

Pour les établissements commerciaux, il est exigé au moins 3 places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage de bureau, il est exigé deux places de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre (y compris pour les bâtiments publics).

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

---

#### **ARTICLE 1AUE 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Pour tout projet sur la zone, une surface minimum de 30% devra être végétalisée, paysagée et perméable aux eaux.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

#### **AIRE DE STATIONNEMENT.**

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m<sup>2</sup>.

Il n'est pas obligatoire que les plantations soient uniformément réparties.

Les marges de recul entre les bâtiments et les axes de l'A26 et de la déviation de la RD937 devront être plantées à raison d'un arbuste pour 20m<sup>2</sup> de surface.

---

#### **ARTICLE 1AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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

# **ZONE A**

---

## **PREAMBULE**

---

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

Elle comporte un secteur Ah dans lequel sont autorisées les extensions mesurées et les constructions annexes pour les constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

---

## ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis les cas précisés à l'article A 2.

---

## ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Dans l'ensemble de la zone A :

Sont autorisées :

- La création et l'extension de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.
- Les constructions à destination d'habitation, liées et strictement nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient à proximité immédiate du corps de ferme.
- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (en application de l'article R 123-7 du Code de l'urbanisme).

En sus dans le secteur Ah :

- les extensions mesurées et les modifications des constructions existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole, et à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole ;
- les constructions annexes à condition qu'elles ne nuisent pas à l'activité agricole.

---

## ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, 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 de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 7 mètres de large.

---

## ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### I - DESSERTE EN EAU

#### **EAU POTABLE**

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être alimentée :

- soit obligatoirement par branchement, en cas d'existence d'une conduite d'un réseau public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes,
- soit, à défaut, à titre provisoire, par un captage, forage, ou puits particulier, si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur et, étant entendu que le raccordement au réseau collectif est obligatoire dès sa réalisation ou son renforcement.

## II – ASSAINISSEMENT

### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel.

L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **EAUX USEES ET VANNES**

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions souterraines, sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions en vigueur, sur des fosses septiques ou appareils équivalents, et évacués conformément aux exigences des textes réglementaires.

---

### **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

Néant.

---

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à :

- 35 m en bordure de la RD 65, ramenée à 25 m lorsqu'il s'agit d'implantations de bâtiments ayant une autre destination que l'habitation,
- 15 m en bordure des voies suivantes : RD 72, RD 179, VC 4,
- 10 m en bordure des autres voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

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

---

Les constructions doivent être édifiées à 4 m des limites séparatives.

Les établissements susceptibles d'être facteurs de nuisances olfactives, auditives ou de pollution visuelle ou environnementale doivent être installés à au moins 50 m des limites des zones à vocation d'habitation.

---

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

---

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

---

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Non réglementé*

---

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

---

La hauteur maximum des constructions à usage d'habitation est fixée à 7 mètres au faîtage (un niveau habitable sur rez-de-chaussée). La hauteur est mesurée à partir du niveau de la voirie la plus proche.

---

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Il y a lieu de tenir compte des prescriptions suivantes pour les bâtiments d'exploitation :

- volumes simples,
- matériaux de gros œuvres enduits, teintés ou peints,
- couvertures : matériaux en harmonie avec les toitures traditionnelles.
- 

---

## **ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

---

## **ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

*Non réglementé*

---

## **ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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



# **ZONE N**

---

## **PREAMBULE**

---

La zone N, zone naturelle et forestière, correspond aux secteurs, 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.

Elle comporte un secteur Ns destiné aux activités sportives.

Les types d'occupation et d'utilisation du sol non interdits à l'article 1 et non soumis aux conditions particulières à l'article 2 sont autorisés.

---

## **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

---

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, hormis les cas précisés à l'article N 2.

---

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

---

Dans toute la zone N sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux.

En sus sont autorisés :

Dans le secteur Ns :

- les terrains de camping, caravanning et les aménagements de caractère sportif ou de loisirs,
- les constructions strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations de caractère touristique et de loisirs ouvertes au public ainsi que celles abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations sous réserve que ces bâtiments en fassent partie intégrante.

---

## **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS**

---

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, existante ou à créer, 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 de la protection civile.

Cet accès direct ou par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ne peut avoir moins de 7 mètres de large.

---

## **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **I – 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 public de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

### **II – ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX PLUVIALES**

L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur l'unité foncière. Dans le cas où la gestion des eaux pluviales se réalise par un système d'infiltration, une étude sur la perméabilité du terrain doit être réalisée. Si l'infiltration est insuffisante, le rejet de l'excédent non infiltrable sera dirigé de préférence vers le milieu naturel. L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement sera imposé le cas échéant.

La récupération des eaux de pluie pour une utilisation à des fins domestiques sera recherchée, via l'installation de dispositifs de récupération et de stockage.

En cas d'impossibilité technique de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

### **EAUX USEES ET VANNES**

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé ; toutes les eaux et matières usées doivent alors être dirigées sur des dispositifs de traitement conformément aux prescriptions en vigueur sur les fosses septiques ou appareils équivalents, et évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

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

---

## **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

---

*Non réglementé*

---

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES, EXISTANTES OU A CREER**

---

Dans l'ensemble de la zone N :

Les constructions autorisées peuvent s'implanter en limite des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Aucune construction ne peut être édifée à moins de 10 mètres des berges de la Loïse.

En sus sans le secteur Ns :

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

Les extensions de constructions existantes (ex : tribunes de stade) pourront s'implanter soit en limite des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer, soit avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou à créer.

---

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

---

Les installations et constructions peuvent être implantées en limites séparatives.

**Lorsque la construction n'est pas implantée en limite séparative :**

La marge d'isolement (L) entre le bâtiment à construire et la limite séparative doit être telle que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Ces règles ne s'appliquent pas en cas d'adaptation, de changement de destination, de réfection ou d'extension de constructions existantes.

---

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

---

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

---

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

---

*Non réglementé*

---

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

---

*Non réglementé*

---

#### **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

---

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels ils s'intègreront.

Est notamment interdit 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).

---

#### **ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

---

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

En secteur Ns :

Pour les équipements sportifs, 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 et pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs. L'aménagement de places de stationnement s'effectuera en fonction de la possibilité ou non d'accéder aux équipements via des modes de déplacement alternatifs à la voiture (présence de pistes cyclables, déplacements doux à proximité).

Des stationnements vélos devront être prévus pour tout nouvel aménagement.

---

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

---

Les surfaces libres de toute construction, y compris les aires de stationnement, doivent être obligatoirement traitées en espaces verts plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup>.

---

## **ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

---

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