

Chapitre I

Dispositions applicables à la Zone UB

Caractère et vocation de la zone

Cette zone d'habitat couvre l'urbanisation de Houdain. Elle est affectée essentiellement à l'habitat, aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel. Cette zone accueille également quelques équipements publics de la commune.

La réglementation applicable autorise le renforcement de l'habitat et le développement des équipements et activités commerciales, artisanales et de services compatibles avec cet usage, dans le respect des structures bâties existantes, et du principe de diversité des formes urbaines et de mixité sociale.

Dans cette zone, des éléments du patrimoine Unesco sont repérés et protégés.

Le secteur UBi est concerné par le PPRI (aléa moyen)

Le secteur UBe permet la construction, l'aménagement et l'extension d'équipements publics ou collectifs.

SISMICITE

La commune se trouve en zone de sismicité de niveau 2 (faible). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

CAPTAGES

Dans les secteurs inclus dans les périmètres de protection des eaux potables et minérales, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments devront répondre aux normes concernant les périmètres de protection immédiate, rapprochée ou éloignée, conformément à l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique du 29 mai 1987.

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des constructions à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le PPRI de la Lawe (aléa faible à moyen) ainsi que par des zones d'inondations constatée pour lesquels des dispositions constructives y sont associées.

REMONTEE DE NAPPES

La commune est concernée par des risques de remontée de nappe (aléa minima moyen). Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque en réalisant une étude géotechnique permettant de définir les mesures constructives adéquates.

SECTION I :

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UB 1 : Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols :

- Pour la destination "autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire" : Les industries, les entrepôts ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2
- Pour la destination "commerce et activités de service" : le commerce de gros, l'hébergement touristique, l'artisanat ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2.
- Les activités agricoles et forestières sauf celles précisées à l'article 2
- Le stationnement isolé de caravane.

Dans les secteurs de risque d'inondation indiqués au plan de zonage :

Aléas / Enjeux	Fort (H>1.00m)		Moyen (0,5m<H<1m)		Faible (H inconnue ou H<0,5m)	
	Projet nouveau	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment	Création d'un nouveau bâtiment	Modification ou extension d'un bâtiment
Zone urbanisée / urbanisable	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante avec surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 1,00m si la hauteur n'est pas précisée. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de premier niveau d'habitation ou de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.	Autoriser sous réserve de : → ne pas créer de cave/sous-sol → ne pas créer de surface de plancher au-dessous de la côte d'eau connue + 20cm ou du TN + 50cm si la hauteur d'eau n'est pas connue. → Que les remblais soient limités strictement à la réalisation du projet et de sa mise en sécurité dans la limite de 20 % maximum de l'unité foncière.
Zone non urbanisée	Interdire les nouvelles constructions sauf exploitations agricoles liées au fonctionnement d'une exploitation existante : → prescription : surface de plancher créée au-dessus de la côte d'eau connue + 20 cm					

Article UB 2 : Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les démolitions des éléments repérés au titre du L151-19 et du patrimoine Unesco sont soumises à permis de démolir. Les démolitions des corps de bâtiments d'origine du patrimoine minier sont néanmoins interdites.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- L'artisanat sous réserve qu'il soit compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les groupes de garages individuels liés à des habitations, sous réserve qu'ils soient disposés dans les parcelles autour d'une cour et ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à destination d'entrepôt, sous réserve qu'elles soient directement liées à une activité commerciale ou artisanale compatible avec le caractère de la zone et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et des nuisances.
- Les extensions des activités agricoles existantes.

Dans le secteur identifié au plan de zonage relatif aux commerces à préserver, le changement de destination des locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée est interdit.

Dans les secteurs identifiés en espace de jardin au titre du L151-23, seuls sont admis les aménagements et constructions liés au jardin d'agrément, les garages, les abris d'une surface inférieure à 20 m² par unité foncière extension comprise, les extensions à usage d'habitation des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface au sol des constructions existantes sur le terrain, à la date d'opposabilité du présent document.

Dispositions particulières :

En secteur UBe, seuls sont admis la construction, l'aménagement et l'extension d'équipements publics ou collectifs.

En secteur UBi les projets sont soumis aux dispositions propres à leur zone, sous réserve du respect du PPri (aléa moyen).

SECTION II

CONDITIONS ET OCCUPATION DU SOL

Article UB 3 : Accès et voirie

1°/ Accès

Le permis de construire peut-être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Pour les bâtiments publics ou d'intérêt collectif, les accès et la voirie pourront varier en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments existants ou projetés.

Tout terrain enclavé est inconstructible.

La largeur minimum des accès aux parcelles ne doit pas être inférieure à 4 mètres.

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

En secteur UBe, les puits de mines devront rester accessibles par des poids lourds depuis la voie publique afin de permettre leur contrôle.

2°/ Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout nouvel accès sur la RD 301 et sa déviation, en dehors des points spécialement aménagés à cet effet, est interdit.

Les voies en impasse ne sont autorisées qu'à titre exceptionnel, lorsqu'aucun bouclage de voirie n'est possible. Dans ce cas, les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aisément à tout véhicule de faire demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, etc.).

Article UB 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération qui requiert une alimentation en eau.

LES EAUX USEES DOMESTIQUES

Les eaux usées domestiques comprennent les eaux ménagères et les eaux vannes:

- Les eaux ménagères sont celle issues de la cuisine, de la salle de bain, de la machine à laver le linge,...
- Les eaux vannes sont les eaux de WC

Toute évacuation des eaux usées dans le milieu naturel (fossé, cours d'eau,...) ou les réseaux pluviaux est interdite.

Dans les zones d'assainissement collectif :

Les immeubles édifiés postérieurement à la mise en service du collecteur doivent être obligatoirement raccordés avant d'être occupés.

Conformément aux prescriptions de l'article L1331-1 du Code de la Santé Publique, les immeubles déjà édifiés et occupés au moment de l'établissement du collecteur public doivent être obligatoirement raccordés dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau.

Il est obligatoire d'évacuer les eaux usées (eaux vannes et eaux ménagères), sans aucune stagnation et sans aucun traitement préalable, par des canalisations souterraines jusqu'au réseau public, en respectant les caractéristiques du réseau de type séparatif.

Une autorisation préalable doit être obtenue auprès du gestionnaire du service assainissement.

Conformément à l'article L 1331-4 du Code de la Santé Publique, le Service d'Assainissement a le droit de contrôler la conformité des ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement, avant tout raccordement au réseau public.

Dans le cadre d'une opération groupée, le système d'assainissement doit être réalisé en conformité avec le règlement d'assainissement collectif et le cahier des charges fixant les prescriptions techniques des travaux d'assainissement d'eaux usées réalisés sur le territoire du titulaire de la compétence assainissement.

Une participation au raccordement au réseau collectif existe au droit de l'habitation, et sera inscrite sur l'arrêté d'urbanisme correspondant et réglée par le propriétaire au service assainissement compétent.

Dans les zones d'assainissement non collectif :

En l'absence de réseau collectif d'assainissement raccordé à une unité de traitement, l'assainissement non collectif est autorisé. Dans ce cas, les prescriptions applicables sont celles définies ci-dessous.

LES EAUX USEES NON DOMESTIQUES ET ASSIMILEES DOMESTIQUES :

Sont classés dans les eaux usées non domestiques et assimilées domestiques, les eaux industrielles en provenance d'ateliers, garages, stations-services, drogueries, petites industries alimentaires (fromageries, boucheries, restaurants), établissements d'élevage (porcherie,...) et industries diverses.

L'évacuation des eaux usées non domestiques et assimilées domestiques au réseau public d'assainissement doit, conformément à l'article L 1331-10 du Code de la Santé Publique, faire l'objet d'une demande spéciale et être expressément autorisée par le service assainissement compétent par arrêté.

Leurs natures quantitatives et qualitatives sont précisées dans l'arrêté et si nécessaire dans les conventions spéciales de déversement passées entre le Service d'Assainissement, l'exploitant des ouvrages et l'établissement désireux de se raccorder au réseau d'évacuation public.

L'évacuation de ces eaux usées au réseau d'assainissement peut être subordonnée à un prétraitement approprié.

LES EAUX PLUVIALES :

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques. Sont assimilées à ces eaux pluviales, celles provenant des eaux d'arrosage et de lavage des voies publiques et privées, des jardins, des cours d'immeubles...

En aucun cas les eaux pluviales ne seront envoyées vers le réseau d'eaux usées ou un dispositif d'assainissement non collectif.

Dans le cas de réseau séparatif (un réseau collecte les eaux usées uniquement et un second réseau collecte les eaux de pluie), la commune doit être sollicitée afin d'apporter ses prescriptions techniques.

Il est recommandé que toute construction ou installation nouvelle évacue ses eaux pluviales en milieu naturel direct (canal, rivière, ru, ou fossé) ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un prétraitement éventuel peut être imposé.

Dans le cas d'un réseau unitaire (un seul réseau collecte les eaux usées et les eaux pluviales), les eaux pluviales seront obligatoirement gérées à la parcelle par stockage et/ou infiltration.

En cas d'impossibilité avérée, ces eaux pluviales pourront être rejetées, après accord du service assainissement compétent. Une demande d'autorisation doit être obligatoirement adressée au service d'assainissement compétent.

En particulier, pour le raccordement des eaux pluviales des lotissements ou tout autre aménagement urbain ou industriel susceptible de générer des débits importants d'eau de ruissellement vers le réseau unitaire d'assainissement, le débit de fuite sera limité à 2 l/s pour une parcelle inférieure à 1 ha et 2 l/s/ha pour les parcelles supérieures à l'hectare sur la base d'une crue vicennale.

Les essais de perméabilité, la note de calcul de gestion des eaux pluviales, les fiches techniques ou tout autre document nécessaire doivent être transmis au service assainissement pour validation.

Le service d'assainissement peut imposer à l'utilisateur la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, bassin tampon, à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

DECHETS :

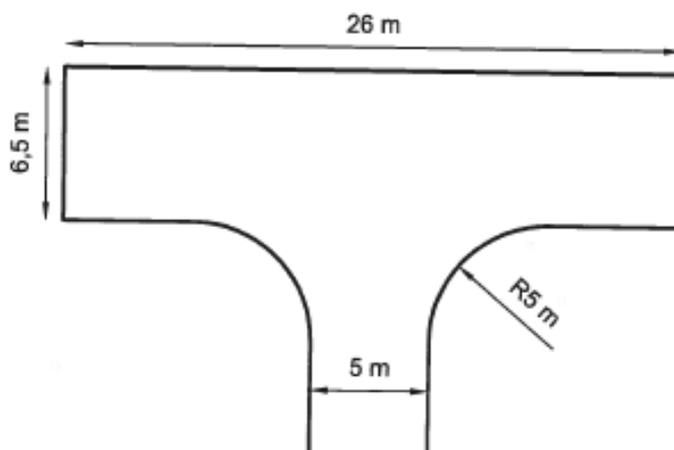
Les conditions minimales pour effectuer une collecte des bacs roulants en porte à porte sont les suivantes :

- La voirie doit être conçue pour supporter des camions de 30 tonnes en charge
- La voirie doit avoir une largeur de 5 mètres minimum
- Les camions ne peuvent accéder et quitter la voie qu'en marche normale (marche avant). Si la voie est en impasse, la collecte ne sera effectuée en porte à porte qu'à condition qu'une aire de manœuvre ou de retournement soit réalisée conformément aux schémas ci-joints.

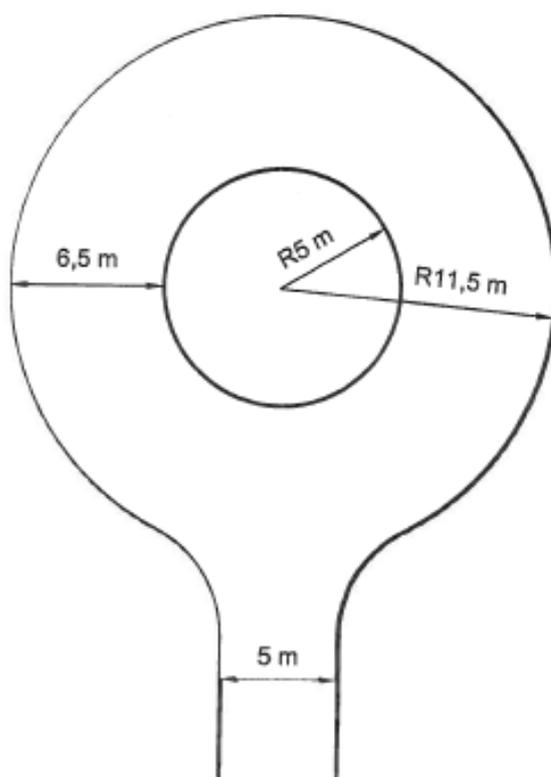
**Schéma des différentes manoeuvres
des véhicules de collecte**

Les dimensions indiquées sur le plan ne prennent en compte que la zone de circulation
(hors trottoirs, espaces verts, ...)

Manoeuvre en "T" (angle courbe)



Aire de retournement circulaire



Echelle : 1/250

22/06/2012

Article UB 5 : Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi Alur

Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées :

- soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- soit en retrait d'alignement si une des façades limitrophes est en retrait. Le recul de la façade sur rue par rapport à la voie donnant accès au terrain doit être au minimum de 6 m et au maximum de 12 m.
- soit dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante, la construction en continuité de construction existante est permis.
- soit pour les constructions d'activités, commerciales, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre de l'alignement
- le long des berges
Aucune construction, ni clôture ne peut être édifiée à moins de 10 mètres des berges des cours d'eau.

Dispositions particulières :

En secteur UBe, les constructions seront à l'alignement ou en retrait minimal d'un mètre

Pour les constructions dans le périmètre patrimonial de l'Unesco et identifiées au titre du L151-19 :

Pour préserver la morphologie originale des cités minières, les nouvelles constructions doivent respecter l'alignement des deux constructions voisines d'origine minière les plus proches afin d'éviter les ruptures de séquences bâties. Toutefois, dans un souci d'intégration et d'harmonie de l'existant, l'implantation ne pourra pas induire de rupture dans la séquence bâtie qu'elle intègre. Ainsi les constructions situées sur des terrains contigus du terrain d'assiette du projet sont implantées selon les reculs différents, une implantation en harmonie avec lune des constructions peut être imposée.

Dans le cas où les deux constructions voisines les plus proches ne sont pas d'origine minière, un alignement moyen sera recherché.

D'une manière générale, les annexes, extensions et dépendances doivent être peu visibles depuis le domaine public. Elles ne doivent pas être implantées avec une marge de recul inférieur à celle de la construction principale

Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) Les constructions peuvent être jointives à au moins une limite latérale.

Dans tous les cas, si les parties de la construction, aile, extension ou annexe, sont non contiguës aux limites séparatives latérales, elles seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

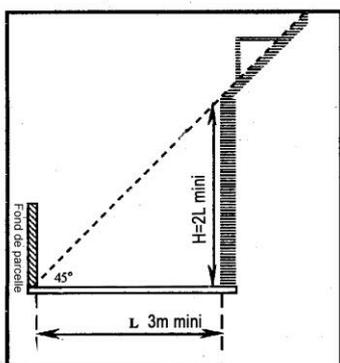
Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

b) Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres.

Dispositions particulières :

En secteur UBI, la hauteur des constructions en limite séparative n'est pas réglementée.

2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle :



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 mètres. Cette disposition ne s'applique pas pour les bâtiments à usage d'activités et pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les autres cas, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dispositions particulières :

En secteur UBI, cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article UB 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article UB 10 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation, mesurée à partir du sol naturel (avant aménagement) à l'aplomb du faîtage, ne doit pas excéder **12.00 m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues) ou à l'acrotère haut. Un seul niveau de comble est admis.

La hauteur des constructions à usage agricole, commercial, artisanal, d'entrepôts, les équipements publics mesurée à partir du sol naturel, ne doit pas excéder **12.00 m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues).

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine, en cas de transformation, d'extension la hauteur des constructions respectera la même hauteur que les constructions existantes repérées. L'aménagement et l'extension dans le cadre d'une réhabilitation d'un bâtiment existant qui serait d'une hauteur supérieure à celle autorisée, la hauteur maximum, dans ce cas, sera celle de l'existant.

Pour les constructions inscrites au patrimoine de l'Unesco :

La hauteur des extensions, annexes et dépendances ne doit pas dépasser la hauteur du bâtiment principal.

Dispositions particulières :

En secteur UBe, la hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Article UB 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

I - Généralités

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27du Code de l'Urbanisme).

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Les buttes de terres artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont à proscrire. Les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

II - La Forme

1) Les toitures

Dans le cas des constructions repérées au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les toitures doivent reprendre les caractéristiques et formes des toitures existantes. Les éléments techniques et décoratifs de la toiture doivent être conservés (souches de cheminée, épis de faîtage, ...).

2) Les ouvertures

a) Volets

Pour les constructions neuves, hors extension, les caissons des volets roulants installés en saillie ou au nu de la façade sont interdits.

b) Ouvertures en toiture

Les châssis de toit devront être encastrés dans la toiture.

La largeur des ouvertures en toiture ne doit pas excéder celle des baies à l'étage inférieur.

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

- **Les couvertures originales des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19** du Code de l'Urbanisme ne peuvent a priori qu'être reconstruites à l'identique ou recevoir des modifications légères. Les éléments et ornements originaux existants sur ces toitures – pour les constructions traditionnelles croupes et coyaux, flèches en bois, frises en bois, corbeaux en bois supportant les cache moineaux, belles voisines, cheminées...- doivent être préservés et entretenus, voire être restitués.

2) Les façades

a) Aspect

Le traitement des façades doit être en harmonie avec les façades avoisinantes

L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement harmonieux de toutes les façades y compris celles des annexes visibles de la rue.

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- être réalisé sur tout le pourtour de la construction
- descendre jusqu'au sol même le long des façades dégagées du sous-sol.

Un soin particulier doit être apporté au traitement des pignons aveugles, aux abords et à l'impact des arrières.

b) **Matériaux et décorations**

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

Les parties enduites doivent être de tonalité neutre ou naturelle, à coloration claire, en harmonie avec les rejointoiements de pierres ou de briques et de préférence à finition « grattée ».

IV - Les clôtures

1- Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi-urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2- Nature et aspect extérieurs des clôtures

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

Les clôtures doivent être constituées

- soit de haies vives,
- soit de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut doublées d'une haie végétale.

Pour les habitations, la hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres, hors pilastres, dont 1,00 mètre maximum pour la partie pleine à compter du terrain naturel avant aménagement.

Pour les autres occupations, la hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

L'utilisation de plaques béton ou de panneaux bois limite la partie pleine à 0,50 mètre à compter du terrain naturel avant aménagement.

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

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

b) Sur les autres limites :

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

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

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

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

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

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, la clôture en continuité d'une clôture existante ne respectant pas le type de clôture autorisée est permise.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires non enterrées, doivent être implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulés depuis l'espace public.

Les containers d'ordures ménagères ou de collecte sélective doivent être intégrés à la construction ou dissimulés depuis l'espace public.

Dans le cadre des constructions et ensembles repérés au titre de l'article L151-19 de Code de l'Urbanisme, les clôtures en continuité d'une clôture existante sont admises.

V - Les Bâtiments protégés au titre de l'UNESCO et dans le périmètre Unesco

Les constructions neuves ne doivent pas nuire, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur volume ou leur aspect, à l'environnement urbain immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intègrent. Elles ne doivent pas porter atteinte aux caractères architecturaux, paysagers et urbanistiques des entités paysagères auxquelles elles appartiennent ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La bonne intégration des constructions à leur environnement sera recherchée par : une adaptation au sol soigneusement traitée, leurs dimensions et la composition de leurs volumes, l'aspect et la mise en œuvre des matériaux ainsi que le rythme et la proportion des ouvertures.

L'aspect des constructions neuves devra être en relation directe avec les immeubles environnants. Le raccordement aux édifices voisins tiendra compte du niveau des égouts et des étages. Le respect des données dominantes sur la rue sur laquelle s'implante l'immeuble pourra être imposé (volumétrie, sens du faîtage, aspect des parements...).

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

Le maintien des caractéristiques constructives, du vocabulaire et des décors architecturaux des édifices identifiés est obligatoire.

Les architectures étrangères à la région ou les constructions faisant des emprunts stylistiques aux architectures extrarégionales sont interdites (bacons savoyards, tour périgourdine, outeaux, ...)

L'emploi de matériaux factices ou d'imitation, les matériaux de type plastique, composite de toute nature est interdit

Clôtures :

Les clôtures doivent se rattacher de manière explicite à l'architecture du bâtiment dont elles délimitent la parcelle, et s'insérer harmonieusement dans la séquence urbaine qu'elles intègrent : hauteur matériaux, ... La clôture en limite du domaine public sera constituée d'une haie vive ou bocagère d'essences locales doublées éventuellement par un grillage de même hauteur et de couleur sombre. Tout autre clôture est interdite.

Façades et matériaux :

Il est imposé la conservation des éléments de décor ou de modénature (bandeaux, corniches, moulures, reliefs, ...) et notamment à l'occasion de travaux de ravalement.

Dans le cas d'une rénovation, il est demandé la conservation des ouvertures suivant les proportions, formes et dimensions d'origine pour maintenir les rythmes de façades ; des variations de formes ou dimensions pourront être autorisées sur des parties privatives non visibles depuis le domaine public, dans la mesure où il est avéré que ces parties ne présentent pas d'intérêt architectural ou historique.

Les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Pour les nouvelles constructions, les ouvertures seront en harmonie (mêmes proportions et mêmes rythmes de façade) avec celles des maisons voisines (si elles sont d'origine minière). Cette prescription est surtout à privilégier dans le cas d'une construction ponctuelle en « dent creuse » afin de ne pas rompre l'homogénéité architecturale.

Les climatiseurs, ventouses de chauffage, dispositifs de ventilation, antennes et paraboles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Les vitrines commerciales ne chevaucheront pas deux immeubles contigus et le parcellaire devra être respecté.

Sont interdits : le recouvrement des décors et façades d'origine minière (moulures, bandeaux, sculptures, ...), l'utilisation de matériaux d'imitation, de matériaux de fortune.

Toitures et aspect des couvertures :

L'emploi en couverture de matériaux précaires de type tôle sidérurgiques, plaques en ciment tôles plastiques, ... est interdit.

Les toitures des bâtiments principaux doivent être composés de 2 pans, avec une orientation du faitage parallèle à la rue. Elles pourront se terminer en demi-croupe.

Les matériaux de couverture doivent être en tuiles mécaniques à emboîtement de terre-cuite, petit moule (20 au m² au minimum) à cornet rond de type panne du Nord-monopole et dans la gamme de couleur rouge-orangé non vieilles et non vernies.

Les toitures auront des pentes minimums de 45° par rapport à l'horizontale.

Ouvertures

De manière générales, les ouvertures seront plus hautes que larges avec un rapport minimum hauteur une fois et demi la largeur.

De nouvelles ouvertures peuvent être autorisées à condition que celles-ci respectent les axes de composition de la façade existante.

Toute nouvelle construction aura des baies en harmonie (même proportions, même rythme de façade avec celles des maisons voisines si elles sont d'origine minière.

Annexes

De manière générales, les annexes non accolées, les citernes, les containers et toutes autres installations techniques non adjacentes à la construction principale doivent être placés en des lieux où ils ne sont pas visibles depuis les voies publiques et masqués soit par un écran végétal, soit par un dispositif réalisé dans les matériaux et mêmes couleurs que la construction principale.

Article UB 12 : Stationnement des véhicules

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il doit être réalisé 2 places de stationnement par logement, garage compris (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Pour les opérations d'ensemble, il doit être réalisé en plus une place pour visiteurs par tranche de 5 logements (sauf dispositions particulières applicables aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat).

Il doit être prévu une aire de stationnement pour les cycles.

Pour les constructions à usage de bureaux de plus de 100 m², à usage de commerces de plus de 100 m² de surface de vente, la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'activités, il doit être réalisé 1 place de stationnement par tranche de 3 emplois, au-delà des trois premiers emplois. Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions sont adaptées à l'activité doivent être prévues.

Pour les établissements hôteliers, il doit être réalisé 0,8 places de stationnement par chambre.

Pour les établissements de restauration jusqu'à 50 m² de salle, il doit être réalisé 3 places de stationnement par 10 m² et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.

Pour les constructions situées dans un rayon de 200 mètres des stations du Transport Collectif en Site Propre, les obligations en matière de stationnement sont réduites de 30% avec un minimum d'1 place de stationnement par logement.

Article UB 13 : Espaces libres et plantations

1) Protection des espaces boisés classés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés «espaces boisés à conserver ou à protéger » sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, et sont l'objet de prescriptions particulières de nature à assurer leur préservation.

- Les jardins repérés doivent être préservés de toute construction principale
- Les alignements d'arbres doivent être préservés
- La végétation existante doit être maintenue

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

Les aires d'activités artisanales et commerciales doivent proposer un traitement paysager particulier afin de présenter un environnement qualitatif : bosquets, rideaux, ...

b) Haies

Pour la réalisation des haies (suivant la typologie souhaitée : haie basse, moyenne ou haute), on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UB 14 : Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la loi Alur

Article UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 16 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Dès lors que des travaux de déploiement des infrastructures ou de réseau de communications électroniques se réalisent, ceux-ci seront prolongés jusqu'à une chambre située au droit de chaque habitation afin que les propriétaires puissent se raccorder facilement au réseau.

Les projets créant de nouvelles voies doivent prévoir des chambres et des fourreaux.