

P.L.U. DE LA COMMUNE DE MONTIGNY-EN-GOHELLE

5. RÈGLEMENT

Approbation – 19 juin 2013

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du :

Signature du Maire :

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	5
ARTICLE I-CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT	6
ARTICLE II-PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES	8
ARTICLE V – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA MINIER.....	8
ARTICLE VI – ALEA RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES	8
ARTICLE VII – LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE	9
ARTICLE VIII – LA PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES.....	9
ARTICLE IX - LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME	10
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UA	11
I- VOCATION PRINCIPALE	12
II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS.....	12
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	12
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	13
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	18
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UB	19
I- VOCATION PRINCIPALE	20
II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS.....	20
III- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS	20
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	20
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	21
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	27
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UE	29

I- VOCATION PRINCIPALE	30
II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS.....	30
SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	30
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	31
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	34
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UH	35
I- VOCATION PRINCIPALE	36
II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS.....	36
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	36
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	37
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	40
TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 1AU .41	
I- VOCATION PRINCIPALE	42
II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS.....	42
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	42
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	43
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	47
TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 2AU 48	
I- VOCATION PRINCIPALE	49
II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS.....	49
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	49
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	49
SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL	50
TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : ZONE A	51
I - VOCATION PRINCIPALE	52
II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS.....	52
III- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS	52

SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	52
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	53
SECTION III – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL	57
TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : ZONE N	58
I- VOCATION PRINCIPALE	59
II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS	59
III- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS	59
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	59
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	60
SECTION III – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL	63

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1, R 123-4 et R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE I-CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Article L 123-1 du code de l'urbanisme : « [...] Lorsqu'il est élaboré par une commune non membre d'un établissement public compétent, le plan local d'urbanisme couvre l'intégralité de son territoire. Dans tous les cas, le plan local d'urbanisme ne couvre pas les parties de territoire couvertes par un plan de sauvegarde et de mise en valeur. [...] »

Ainsi, le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Montigny-en-Gohelle.

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

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

1°/ Les règles générales de l'Urbanisme fixées :

Par les articles R.111-2, R.111-3, R.111-4 et R.111-15, qui restent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ils permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions suivantes :

a) si les constructions sont de nature :

- à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique (article R.111-2) ;

- à être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit (article R.111-3) ;
- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4) ;
- à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. (article R. 111-15).

b) si les constructions ne sont pas desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou la destination de l'opération envisagée (article R.111-5) et si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

2°/ Les articles L.111-7 et suivants-L.123-6 et L. 313-2 al.2 qui permettent d'opposer sur le sursis à statuer pour des travaux de constructions, installations ou opérations:

A. susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :

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

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

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

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

3°/ Les articles R.443-1 à R.443-12 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.

4°/ L'article L 123-1-13 relatif aux de stationnement concernant les logements financés avec un prêt aidé par l'Etat.

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

- Les servitudes d'utilité publique, affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.
- Les dispositions d'urbanisme d'un lotissement autorisé, et donc compatibles avec celles prescrites par le P.L.U, pendant une durée de 10 ans, à compter de la date de son achèvement (article L.442-9).
- Les dispositions d'urbanisme inscrites dans un certificat d'urbanisme en cours de validité (articles L410-1, R.410-13 et R.410-14 du Code de l'Urbanisme).
- Les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent sur l'A21. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

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

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

2°/ Les dispositions des articles L 571-9 et suivants du code de l'environnement sur le bruit.

ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles. Les caractères de zone sont repris dans le rapport de présentation.

- Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par les dénominations UA, UB, UE et UH et les sous-secteurs UBa, UBb et UBc.
- Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par la dénomination 1AU.
- La zone naturelle est repérée au plan de zonage par la lettre N et la dénomination de deux sous-secteur Nv et Ni.
- La zone agricole est repérée au plan de zonage par la lettre A et la dénomination de sous-secteur Ah.

Les documents graphiques font également apparaître :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts.
- Les terrains classés par le Plan Local d'Urbanisme comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code l'urbanisme.
- Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.
- Le droit de préemption urbain s'applique dans les zones urbaines ou à urbaniser au bénéfice de la commune, 10 ans après l'achèvement des travaux.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

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

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

Bâti existant

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicables à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux, qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 5, 6, 7 et 8 de la zone urbaine peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation. Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération.

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettent aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

ARTICLE V – DISPOSITIONS RELATIVES A L'ALEA MINIER

Le territoire est affecté par l'aléa minier. L'étude Géoderis menée en 2011 a permis de préciser les conditions de l'aléa. Ainsi sur le territoire, on identifie 2 puits de mines et des galeries attenantes. Ces éléments, annexés en servitudes sont repris sur le plan de zonage. Il revient aux maîtres d'ouvrages de s'assurer que toutes les dispositions réglementaires ont été prises en compte préalablement à tous travaux.

ARTICLE VI – ALEA 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'un aléa a priori nul à un aléa moyen. La carte des aléas figure dans le rapport de présentation du dossier de PLU, et les zones concernées 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.

ARTICLE VII – LA PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

La commune est concernée par le risque sismique de niveau 2. En application du décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant sur la délimitation des zones sismiques et du décret n°2010-1254 du 20 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique, les règles suivantes doivent être respectées :

	Zone de sismicité 2 (faible)
Bâtiments neufs	1° les règles de construction définies à l'article 4 s'appliquent à la construction de bâtiments nouveaux des catégories d'importance III et IV dans la zone de sismicité 2 définie par l'article R. 563-4 du code de l'environnement
Bâtiments existants	1. Pour les bâtiments de catégories d'importance III et IV, en cas de remplacement ou d'ajout d'éléments non structuraux, ils respecteront les dispositions prévues dans la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 pour ces éléments. 2. Pour les bâtiments de catégories d'importance IV, en cas de travaux ayant pour objet d'augmenter la SHON initiale de plus de 30% ou supprimant plus de 30% d'un plancher à un niveau donné, il sera fait application de la norme NF EN 1998-1 septembre 2005 avec la valeur d'accélération agr = 0,42 m/s ² .

ARTICLE VIII – LA PRISE EN COMPTE DES INFRASTRUCTURES BRUYANTES

La loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit précise dans son article 13 que le Préfet recense et classe les infrastructures de transport terrestre en fonction de leurs caractéristiques sonores et du trafic. Sur la base de ce classement, il détermine, après consultation des communes, les secteurs situés au voisinage de ces infrastructures qui sont affectés par le bruit, les niveaux de nuisance sonores à prendre en compte pour la construction des bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire. Une commune peut également, à son initiative, proposer un projet de classement.

Les secteurs ainsi déterminés et les prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques qui s'y appliquent **sont reportés dans les PLU des communes concernées.**

L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures et l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation.

Le tableau ci-après reproduit la largeur des secteurs affectés selon leur catégorie :

Niveau sonore de référence Lacq (6h-22h) en dB(A)	Niveau sonore de référence Lacq (22h-6h) en dB(A)	Catégorie de l'infrastructure	Largeur Maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure*
L>81	L>76	1	d = 300m
76<L<81	71<L<76	2	d = 250m
70<L<76	65<L<71	3	d = 100m
65<L<70	60<L<65	4	d = 30m
60<L<65	55<L<60	5	d = 10m

* Cette largeur correspond à la distance définie à l'article 2 compté de part et d'autre de l'infrastructure

(Le niveau équivalent LAeq d'un bruit variable est égal au niveau d'un bruit constant qui aurait été produit avec la même énergie que le bruit perçu pendant la même période. Il représente l'énergie acoustique moyenne perçue pendant la durée d'observation).

La commune est concernée par plusieurs voies classées comme voies bruyantes :

- **La RD 39^{E3}** entre PR 44 0 et PR 45 + 710 de catégorie **4**,
- **La RD 39** entre PR 23 + 483 et PR 24 + 982, de catégorie **3**,
- **La voie ferrée** (Lens <>Ostricourt) de catégorie **2**,
- **L'avenue F. Mitterrand et le boulevard Marcel Paul**, de catégorie **2**,
- **L'autoroute A21**, de catégorie **1**.

Deux autres routes, non localisées à Montigny-en-Gohelle, sont classées comme voies bruyantes et dont la zone de bruit est limitrophe à la commune : il s'agit de **la RD 46**.

Dans les secteurs affectés par le bruit, les constructions sont soumises à des normes acoustiques.

ARTICLE IX - LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme stipule:

« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.[...] »

Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent sur l'A21. Ainsi, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UA

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine centrale mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond principalement au centre ancien.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

ARTICLE UA 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de campings et de caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés à l'article UA 2.

- Les constructions et installations d'un néo-régionalisme étrangères à la région (ex : chalets savoyards, chaumières normandes, mas provençaux...etc.).

- Les éoliennes

Uniquement dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage :

- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UA 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.

- Les extensions des constructions existantes à destination d'habitation, à condition qu'elles ne dépassent pas 50 % de la surface de plancher des constructions existantes.

- Les constructions à usage d'activité, comportant des installations classées soumises à déclaration ou non, doivent être admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.

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

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2°/ Voirie

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

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services

publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UA 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

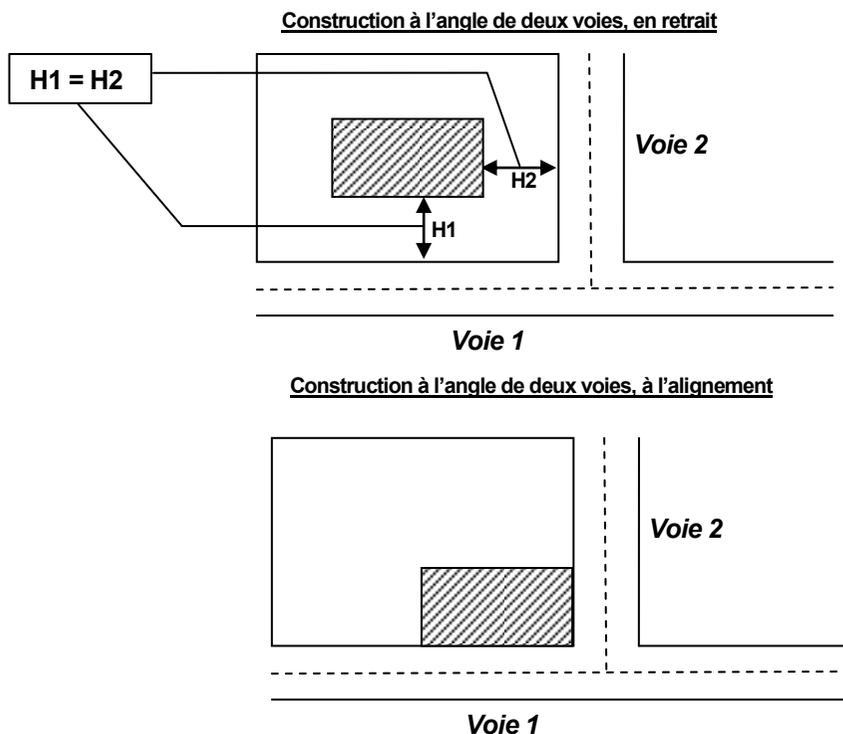
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions à destination d'habitation doivent s'implanter à l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie, publique ou privée.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Pour les autres constructions et installations autorisées, l'implantation se fera soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres de l'alignement du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie, publique ou privée.

Pour les terrains situés à l'angle de deux voies, l'implantation à respecter doit être la même par rapport aux deux voies ; des modulations pourront cependant être admises pour des raisons de sécurité et de visibilité au niveau des carrefours.



Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination

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

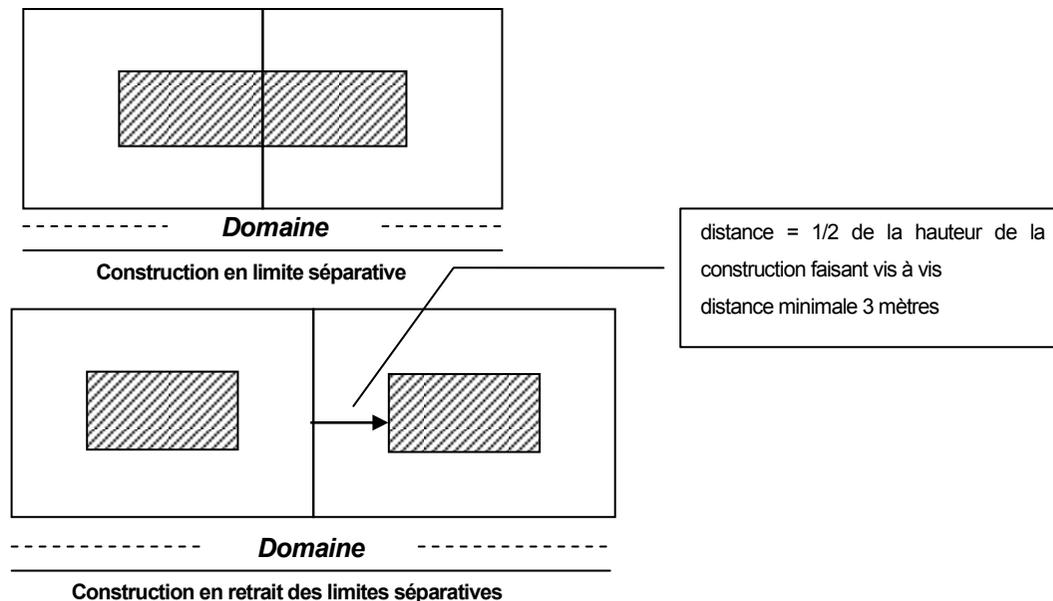
I) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

Les autres constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit sur limite séparative, soit en retrait.

II) Implantation avec marges d'isolement :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.



Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux et aux équipements publics d'infrastructure

ARTICLE UA 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 3 mètres. Elle peut être ramenée à 1,5 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible emprise (< 20m²) et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,

Uniquement dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage :

Le premier niveau de rez-de-chaussée des constructions et installations autorisées devra être situé à au moins 0,50 m du niveau du sol naturel avant aménagement.

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

Dispositions concernant l'ensemble des constructions

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.

Les antennes paraboles ne devront pas être implantées sur la façade avant des constructions, visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

Constructions

Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, chalets...etc.) sont interdites.

En façade avant, toute peinture ou élément coloré, à l'exception des menuiseries, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être cohérent avec l'architecture et la volumétrie des constructions existantes.

Matériaux

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

L'utilisation de matériaux translucides est autorisée pour l'ensemble des constructions.

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

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdites, les toitures à une seule pente.

D'une façon générale, et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 60°.

Les coupes, demi-croupes et mansardes sont interdites en façade avant des constructions et installations autorisées.

Les toitures de faible pente (inférieure à 25°) et les toitures terrasses peuvent être admises :

- pour les constructions annexes,
- pour les constructions principales si elles sont justifiées par un traitement architectural contemporain ou si elles sont végétalisées sur au moins 50% de la surface de la toiture principale.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

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

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

- en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 80 hors sol pour la partie pleine.
- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.
- En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ou s'engage à verser une participation proportionnelle au nombre d'emplacements nécessaires en vue de la réalisation de parcs de stationnements publics dont la construction est prévue.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé en sus la réalisation d'une place de stationnement par tranche de trois logements, à destination des visiteurs, et de stationnements vélos à raison de deux emplacements par logement prévu.

Pour les bâtiments à destination d'activités, de commerces ou de services, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Conformément au code de l'urbanisme (article L123-1-13), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 3 places de parking au minimum.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UB

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine mixte affectée essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes. Elle correspond aux extensions périphériques.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

III- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur UBa correspondant à des immeubles collectifs de grande hauteur ;
- un secteur UBb correspondant à des secteurs de renouvellement urbain ;
- un secteur UBc, correspondant aux cités minières et pour lequel des règles de protection spécifiques sont imposées.

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

ARTICLE UB 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de campings et de caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage qui y sont liés.
- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés à l'article UB 2.
- Les constructions et installations d'un néo-régionalisme étrangères à la région (ex : chalets savoyards, chaumières normandes, mas provençaux...etc.).
- Les éoliennes

En sus dans le secteur UBc :

- La transformation, l'extension ou l'agrandissement de la construction existante d'une superficie supérieure à 40m².
- Les annexes ou les dépendances visibles du domaine public principal (on considère comme domaine public principal, celui qui est situé en façade avant de la construction existante).
- Les annexes ou les dépendances d'une superficie supérieure à 20m².

Uniquement dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage :

- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UB 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités à condition qu'ils ne présentent qu'une seule sortie sur la voie publique.
- Les constructions à usage d'activité, comportant des installations classées soumises à déclaration ou non, doivent être admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

Dans le secteur UBc sont uniquement admis :

- Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes à condition qu'elles soient d'une superficie inférieure à 40m².
- Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires.
- Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes à condition que les travaux de restauration respectent rigoureusement la qualité architecturale des bâtiments existants.
- Les annexes ou les dépendances d'une superficie inférieure à 20m².
- Les constructions nouvelles à condition qu'il s'agisse de reconstructions à l'identique après sinistre.

Dans les parties des zones UB et UBc concernées par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles :

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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2°/ Voirie

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

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UB 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être

rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB, Y COMPRIS LES SECTEURS UBA, UBB ET UBC

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB EXCEPTE LES SECTEUR UBB ET UBC

Les façades avant des constructions principales doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement ou à l'emprise de la voie sans jamais ne dépasser une bande de 10 mètres à partir de l'alignement de la voie existante ou à créer.

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR UBB

Les constructions et installations autorisées peuvent s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum de 1 m par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR UBC

Les constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

Les transformations, extensions ou agrandissements des constructions existantes doivent s'implanter soit en respectant le recul minimum de 5 mètres soit avec le recul identique à la construction principale en cas de recul inférieur.

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

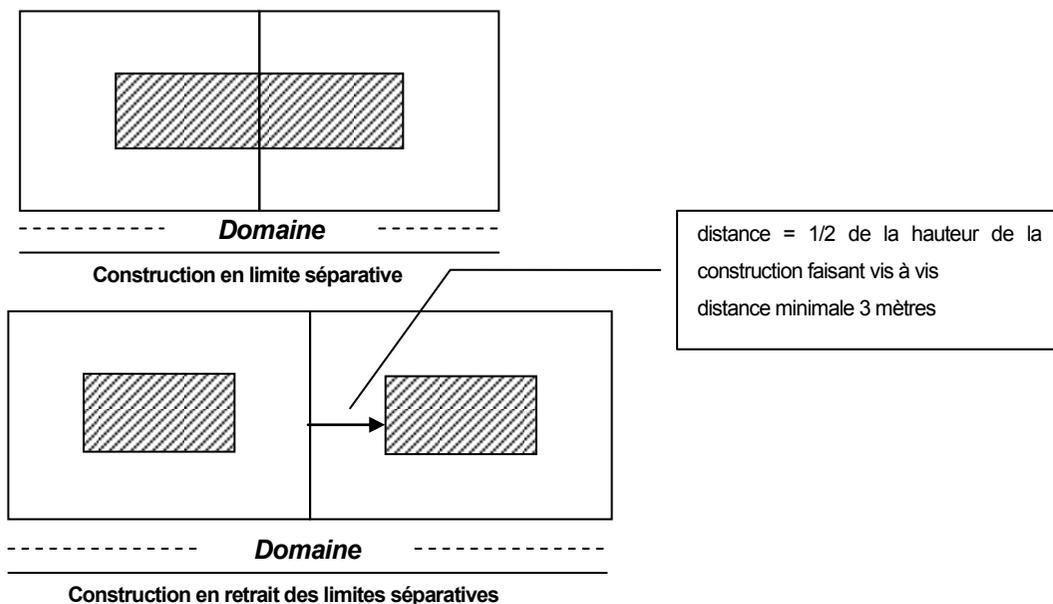
Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

II) Implantation avec marges d'isolement :

En cas d'implantation des constructions avec marge d'isolement, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.



Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux et aux équipements publics d'infrastructure

ARTICLE UB 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 3 mètres. Elle peut être ramenée à 1,5 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible emprise (< 20m²) et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB

Des modulations aux règles énoncées ci –après pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux.

Des dérogations aux règles énoncées ci-après pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Uniquement dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage :

Le premier niveau de rez-de-chaussée des constructions et installations autorisées devra être situé à au moins 0,50 m du niveau du sol naturel avant aménagement.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB EXCEPTE LE SECTEUR UBA

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 10 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

DISPOSITIONS UNIQUEMENT APPLICABLES DANS LE SECTEUR UBA

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE UB EXCEPTE LE SECTEUR UBC

Dispositions concernant l'ensemble des constructions

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.

Les antennes paraboles ne devront pas être implantées sur la façade avant des constructions, visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

Constructions

Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, chalets...etc.) sont interdites.

En façade avant, toute peinture ou élément coloré, à l'exception des menuiseries, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être cohérent avec l'architecture et la volumétrie des constructions existantes.

Matériaux

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

L'utilisation de matériaux translucides est autorisée pour l'ensemble des constructions.

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

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdites, les toitures à une seule pente.

D'une façon générale, et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 60°.

Les coupes, demi-croupes et mansardes sont interdites en façade avant des constructions et installations autorisées.

Les toitures de faible pente (inférieure à 25°) et les toitures terrasses peuvent être admises :

- pour les constructions annexes,
- pour les constructions principales si elles sont justifiées par un traitement architectural contemporain ou si elles sont végétalisées sur au moins 50% de la surface de la toiture principale.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

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

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

- en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 80 hors sol pour la partie pleine.

- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.
- En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR UBC

Toutes les constructions neuves autorisées dans le secteur (extensions, annexes...) ainsi que les réhabilitations de bâtiments existants devront se faire dans le respect de la typologie du bâti auquel il appartient.

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 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 annexes ou extensions des constructions existantes.

Ouvertures :

- Les ouvertures en toiture sont autorisées si elles ne modifient pas la forme architecturale de la construction existante.

- 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.

- 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 (d'essences locales), soit par des poteaux et lisses bétons, soit par des grilles ou grillages résistants.

- Les clôtures pleines 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 s'il ne respecte pas l'architecture et les teintes des façades des constructions voisines.

- En cas d'intervention sur les constructions existantes, les détails architecturaux et de composition des façades doivent être conservés.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ou s'engage à verser une participation proportionnelle au nombre d'emplacements nécessaires en vue de la réalisation de parcs de stationnements publics dont la construction est prévue.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera exigé en sus la réalisation d'une place de stationnement par tranche de trois logements, à destination des visiteurs, et de stationnements vélos à raison de deux emplacements par logement prévu.

Pour les bâtiments à destination d'activités, de commerces ou de services, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Conformément au code de l'urbanisme (article L123-1-13), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

Ces règles ne s'appliquent pas dans le cas de bâtiments existants qui feraient l'objet d'un changement de destination.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 3 places de parking au minimum.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone accueillant des activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Dans cette zone, se situent des anciens puits de mine N°7 et 7 Bis à proximité desquels, des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité seront susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation et d'utilisation des sols. En l'occurrence, toute nouvelle construction ou tout ouvrage sont interdits dans la zone d'intervention d'un rayon de 15 mètres autour des puits matérialisés en surface.

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

ARTICLE UE 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation sauf conditions particulières énoncées à l'article UE2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,

- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les bâtiments et installations liés à une activité agricole,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- le camping et caravaning,
- toute construction et ouvrage dans le rayon d'intervention des puits de mines.
- les éoliennes

ARTICLE UE2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

- Les constructions à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera pas pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, exclusivement destinées aux logements des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services implantés dans la zone, à condition qu'ils soient intégrés aux constructions à vocation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, et qu'ils ne dépassent pas 70m² de surface de plancher,
- les extensions ou travaux confortatifs visant les constructions existantes,
- la construction de dépendance ou d'annexe à la construction principale à usage d'habitation sur la même unité foncière que celle-ci,
- les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'aménagement paysager du terrain, y compris les bassins de rétention d'eaux pluviales.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2°/ Voirie

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

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UE4 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être

rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les autres constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de 10 mètres à compter de l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,

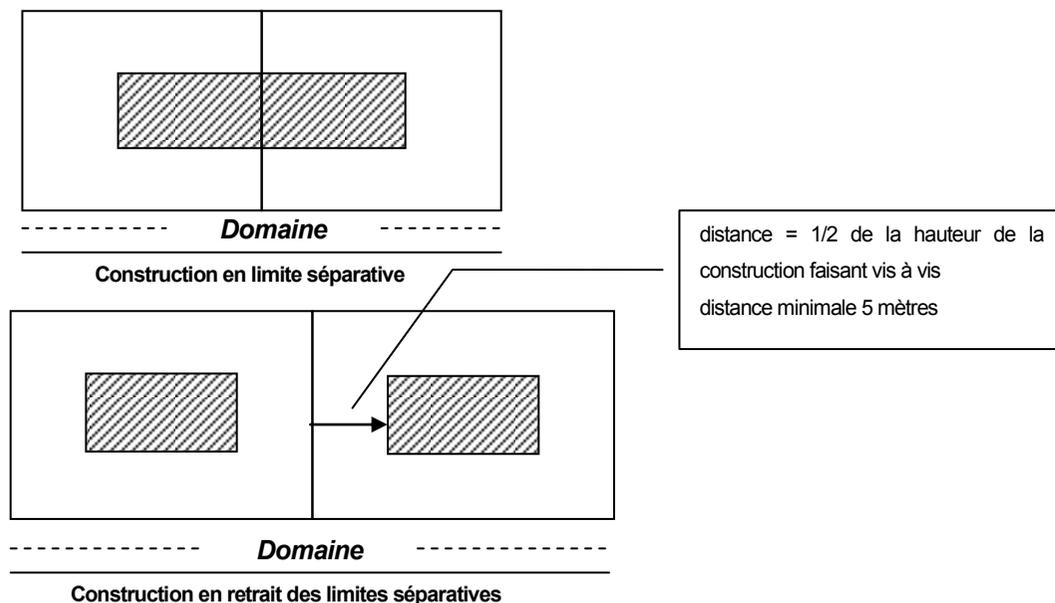
ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées le long des limites séparatives à condition que de mesures soient prises pour éviter la propagation des incendies ou pour les bâtiments dont la hauteur en limite séparative n'excède pas 10 m.

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 mètres. Ce recul peut cependant être porté à 1 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une

surface inférieure ou égale à 20m², à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Une marge de recul minimum de 15 mètres doit être observée pour les constructions, installations ou dépôts implantés le long des limites des zones à vocation principale, actuelle ou future d'habitat et de services.



Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination.

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

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

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

Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux et aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60 % du lot ou de la parcelle. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics de superstructures.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

- L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être

masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

- Les clôtures, tant à l'alignement que sur la marge de recul, doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie, comportant ou non un mur bahut. La hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 80 hors sol pour la partie pleine. Sur les limites séparatives, la hauteur sera portée à 2 mètres.
- Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.
- Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- D'autres types de clôtures peuvent être autorisés s'ils correspondent à des nécessités d'exploitation ou de sécurité et sous réserve que leur aspect, perceptible de l'extérieur ne nuise pas à l'esthétique générale de la zone.
- Les enseignes et panneaux devront être intégrées à la façade principale des constructions, et ne pourront dépasser la hauteur maximum du faîtage.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

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

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

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs,
- Les places de stationnement réservées aux handicapés seront aménagées en respect des dispositions législatives en vigueur.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans tous les cas, 30% minimum de la superficie de chaque terrain devront être libres, plantés et engazonnés.

Les plantations et haies seront réalisées au moyen d'essences locales.

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

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES : ZONE UH

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de la zone urbaine affectée essentiellement aux installations liées aux services et équipements d'intérêt collectif.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Cette zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme imposant un recul par rapport à l'axe de l'A21.

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

ARTICLE UH 1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions et installations commerciales, artisanales ou industrielles,
- les campings et caravanings,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés,

- La création et l'extension de constructions liées à une activité agricole,
- les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- les parcs d'attraction, les stands de tir, les pistes de karting à titre permanent,
- les éoliennes.

Uniquement dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage :

- Les caves et sous-sols.

ARTICLE UH2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

- les constructions et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au logement du personnel de surveillance des installations, ainsi que les constructions abritant les activités strictement liées au bon fonctionnement de ces installations.
- Les constructions et installations liées aux activités de sports et de loisirs.
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées au bon fonctionnement et équipements et installations autorisés dans la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 - ACCES ET VOIRIE

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2°/ Voirie

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

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE UH4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE UH5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Les autres constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,

En outre, en vertu de l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent être implantées à 100 m minimum de l'axe de l'autoroute A21. Cependant, cette disposition ne s'applique pas :

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

ARTICLE UH7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

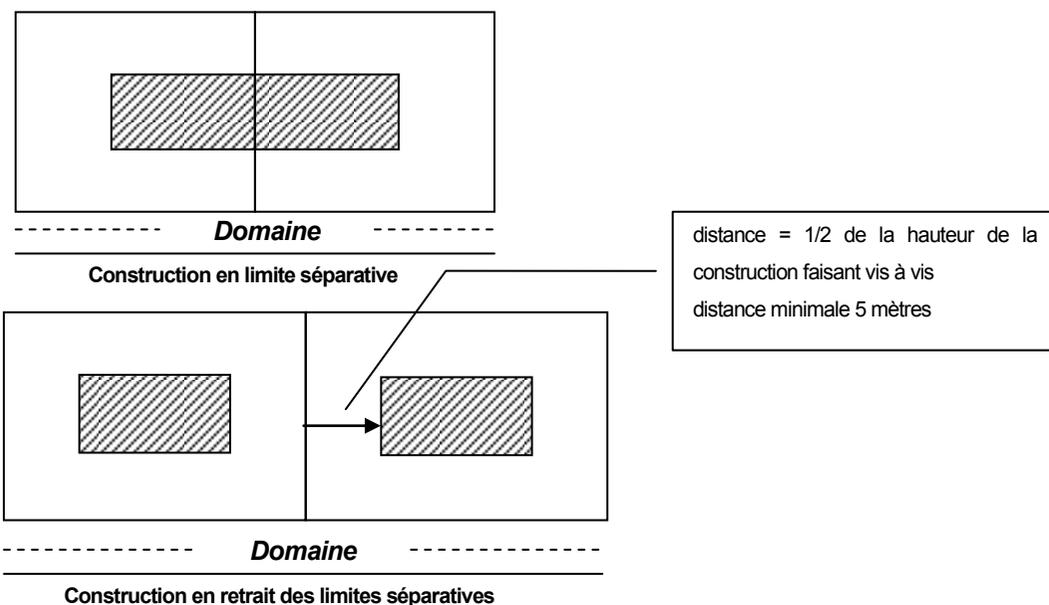
I) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

II) Implantation avec marges d'isolement :

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

La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 mètres. Ce recul peut cependant être porté à 1 mètre pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.



Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,

ARTICLE UH8 - 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.

En aucun cas la distance entre deux bâtiments, et qu'elle qu'en soit la nature, ne peut être inférieure à 4 mètres.

Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination,

ARTICLE UH9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UH10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Uniquement dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage :

Le premier niveau de rez-de-chaussée des constructions et installations autorisées devra être situé à au moins 0,50 m du niveau du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE UH11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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.

Dispositions particulières

- Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, chalets...etc.) sont interdites.
- L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les clôtures ne doivent, en aucun cas, gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissement et aux carrefours.
- Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

ARTICLE UH12 - STATIONNEMENT

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

Il est nécessaire de prévoir, le cas échéant, un aménagement des accès pour permettre le stationnement provisoire des cars de ramassage ou des véhicules particuliers transportant des enfants.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE UH13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 3 places de parking au minimum.

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH14 - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE VI : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 1AU

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être urbanisées à court terme sous forme d'opérations d'ensemble exclusivement. Elles seront affectées essentiellement à l'habitat, aux commerces, aux services et aux activités non polluantes.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

ARTICLE 1AU1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les terrains de campings et de caravanings,
- L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les dépôts de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules désaffectés,
- Les installations susceptibles de servir d'abri pour l'habitation et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des caravanes et des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantiers,
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage qui y sont liés,

- Les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés à l'article 1AU 2.
- Les constructions et installations d'un néo-régionalisme étrangères à la région (ex : chalets savoyards, chaumières normandes, mas provençaux...etc.).
- Les groupes de garages individuels de plus de deux unités.
- Les éoliennes

ARTICLE 1AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

- Les constructions à destination d'habitation, sous forme d'opération groupée,
- Les constructions à usage d'activité, comportant des installations classées soumises à déclaration ou non, doivent être admissibles à proximité des quartiers d'habitation ne provoquant pas notamment de nuisances telles que fumées, émanations nocives, malodorantes, polluantes ou génératrices de bruit.
- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions d'intérêt collectif et installations nécessaires aux services publics.

Dans les parties de zone 1AU concernées par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles :

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.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2°/ Voirie

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

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 1AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.
- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, l'implantation peut se faire soit en limite de voie, soit avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à cette limite, à condition que leur destination suppose une implantation différente pour répondre à des besoins de fonctionnalité ou de sécurité.

Pour les autres constructions et installations autorisées, les façades avant des constructions principales doivent être implantées soit à l'alignement, soit avec un retrait minimum de 5 mètres du domaine public ou de la limite d'emprise de la voie, publique ou privée.

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

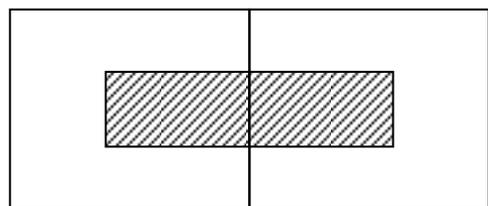
Le principe général est qu'en front à rue, l'implantation des constructions sur limites séparatives est possible mais non obligatoire.

I) Implantation sur limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

II) Implantation avec marges d'isolement :

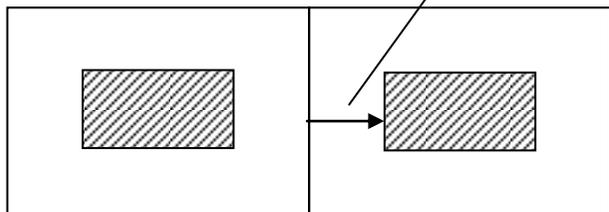
En cas d'implantation des constructions avec marge d'isolement, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Cette distance minimum peut être ramenée à 1 mètre pour les constructions d'une superficie maximale de 20 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres.



Domaine

Construction en limite séparative

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



Domaine

Construction en retrait des limites séparatives

Des dérogations aux règles énoncées précédemment pourront être accordées au cas par cas aux constructions existantes faisant l'objet d'un changement de destination et aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux et aux équipements publics d'infrastructure.

ARTICLE 1AU 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 3 mètres. Elle peut être ramenée à 1,5 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible emprise (< 20m²) et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteur en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements publics d'infrastructure ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions concernant l'ensemble des constructions

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.

Les antennes paraboliques ne devront pas être implantées sur la façade avant des constructions, visibles du domaine public, elles devront être implantées sur toiture.

Constructions

Les constructions d'un néo-régionalisme étrangères à la région (maisons normandes, alsaciennes, provençales, chalets...etc.) sont interdites.

En façade avant, toute peinture ou élément coloré, à l'exception des menuiseries, distinct de la tonalité générale de la construction, doit être cohérent avec l'architecture et la volumétrie des constructions existantes.

Matériaux

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

L'utilisation de matériaux translucides est autorisée pour l'ensemble des constructions.

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

Toitures

Pour les constructions à usage d'habitation, sont interdites, les toitures à une seule pente.

D'une façon générale, et plus particulièrement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, les toitures devront être à deux pans symétriques d'une inclinaison de 35 à 60°.

Les coupes, demi-croupes et mansardes sont interdites en façade avant des constructions et installations autorisées.

Les toitures de faible pente (inférieure à 25°) et les toitures terrasses peuvent être admises :

- pour les constructions annexes,
- pour les constructions principales si elles sont justifiées par un traitement architectural contemporain ou si elles sont végétalisées sur au moins 50% de la surface de la toiture principale.

Ces règles pourront être adaptées pour les groupes d'habitations et les collectifs ainsi que pour la construction d'habitat bioclimatique et pour l'utilisation du chauffage solaire.

Clôtures

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit.

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

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

- en façade avant, la hauteur totale ne pourra excéder 1 m 80 dont 0 m 80 hors sol pour la partie pleine.
- Sur cour et jardin, à l'arrière des habitations, la hauteur totale des clôtures ne pourra dépasser 2,00 m. Leur partie pleine, s'il en existe, ne pourra dépasser 1,00 m de hauteur hors sol.
- En cas de vues directes ou indirectes entre deux bâtiments, des clôtures dites "de courtoisie" pourront être implantées sur la limite séparative. Leur hauteur totale ne pourra pas dépasser 2,00 m.

Les clôtures végétales devront être constituées d'essences locales.

A l'angle de deux voies, si des clôtures sont implantées, les végétaux devront être soigneusement taillés et entretenus et leur hauteur pourra être réduite de façon à ne pas gêner la visibilité.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit aménager sur un autre terrain à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut ; ou s'engage à verser une participation proportionnelle au nombre d'emplacements nécessaires en vue de la réalisation de parcs de stationnements publics dont la construction est prévue.

Pour les constructions à destination d'habitation, il sera exigé :

- la réalisation d'une place de stationnement par logement, aménagée sur la parcelle.
- La réalisation d'une place de stationnement par tranche de cinq logements, à destination des visiteurs.
- La réalisation de stationnements vélos à raison de deux emplacements par logement prévu.

Pour les bâtiments à destination de commerces ou de services, sur chaque parcelle des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Conformément au code de l'urbanisme (article L123-1-13), il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement minimum par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 3 places de parking au minimum.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les permis groupés, il est exigé l'aménagement de 10% de la surface totale de l'opération en espaces verts plantés, dont au moins la moitié d'un seul tenant.

Les plantations devront être réalisées avec des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE VII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER : ZONE 2AU

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de zones à caractère naturel destinées à être urbanisées à moyen ou à long terme. Leur ouverture à l'urbanisation est soumise à une modification du PLU.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

L'édification des clôtures est subordonnée au régime des constructions ou travaux exemptés du permis de construire et font l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune avant le commencement des travaux.

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

ARTICLE 2AU1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation du sol qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

ARTICLE 2AU2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les installations nécessaires aux services et équipements publics liées aux réseaux.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions et installations autorisées doivent s'implanter soit à l'alignement, soit à 1 mètre minimum des voies et emprises publiques ou privées existantes ou à créer.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions et installations autorisées peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE VIII : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES : ZONE A

I - VOCATION PRINCIPALE

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

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Les bâtiments à usage d'activité agricole et les constructions à usage d'habitation devront respecter les conditions de distance en vigueur, notamment pour la protection de l'environnement.

Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration en application de l'article L441-2 du code de l'urbanisme.

III- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur Ah correspondant à de l'habitat isolé, non lié à l'activité agricole.

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

ARTICLE A1 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous les modes d'occupation du sol qui ne sont pas autorisés par les dispositions de l'article 2.

ARTICLE A2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A

- La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est obligatoire pour le bon fonctionnement des exploitations agricoles.
- La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations nécessaires aux activités complémentaires de l'activité agricole, dans la mesure où ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone, restent limités et constituent un prolongement de l'acte de production ou ont pour support l'exploitation.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces agricoles, naturels et des paysages.

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR AH

- Les extensions, les modifications et les transformations des constructions à usage d'habitation existantes qui ne sont pas liées à l'activité agricole- Les constructions annexes à condition qu'elles ne dépassent pas 50 m² de surface plancher,
- Les reconstructions à l'identique des constructions existantes après sinistre.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2°/ Voirie

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

l'accès du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE A 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

Eaux résiduaires agricoles

Les effluents agricoles (purin, lisier...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique ; en aucun cas, ils ne doivent être rejetés dans le réseau public.

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A EXCEPTÉ DANS LE SECTEUR AH

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 10 m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

- A 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise ferroviaire.

- En vertu de l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, à 100 m minimum de l'axe de l'autoroute A21. Cependant, cette disposition ne s'applique pas :

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

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR AH

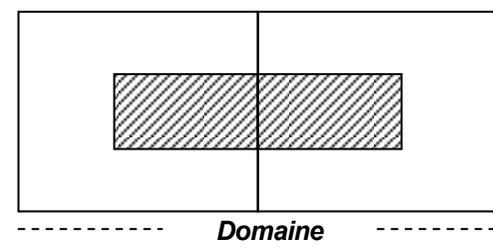
Les constructions et installations doivent être implantées à 5 m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

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

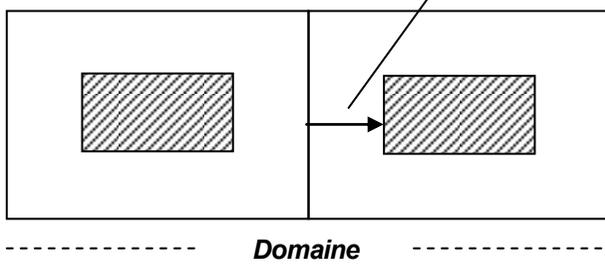
DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A EXCEPTÉ DANS LE SECTEUR AH

Les constructions et installations autorisées doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un recul minimum de 10 mètres.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, sa marge d'isolement (L) doit être telle que la différence de niveau (H) entre tout point de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H=2L$), la quelle distance ne peut être inférieure à **10 mètres**.



Construction en limite séparative



Construction en retrait des limites séparatives

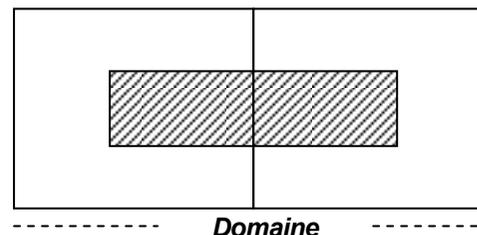
distance = 1/2 de la hauteur de la construction faisant vis à vis
distance minimale 10 mètres

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR AH

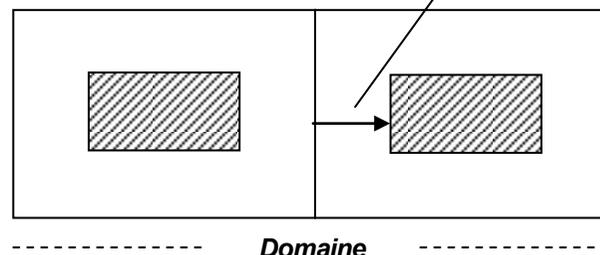
Les constructions peuvent s'implanter :

- soit au minimum sur une limite séparative (sauf sur la limite arrière de la parcelle) ;
- soit en retrait de limite séparative.

En cas d'implantation en retrait de limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction en tout point avec un minimum de **3 mètres**.



Construction en limite séparative



Construction en retrait des limites séparatives

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

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

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 3 mètres. Elle peut être ramenée à 1,5 mètres minimum lorsque l'un des deux bâtiments est de faible emprise (< 20m²) et dont la hauteur est inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Uniquement dans le secteur Ah :

Les constructions et installations autorisées ne peuvent dépasser 30 % de l'emprise au sol des constructions déjà existantes à la date d'approbation du PLU

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS L'ENSEMBLE DE LA ZONE A EXCEPTÉ DANS LE SECTEUR AH

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder 7 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

La hauteur absolue des constructions agricoles ne peut excéder 12 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau du sol naturel avant aménagement.

Pour les constructions et installations techniques nécessaires aux équipements publics d'infrastructures et au fonctionnement du service public liés aux ouvrages de transport d'électricité, la hauteur n'est pas limitée.

DISPOSITIONS APPLICABLES UNIQUEMENT DANS LE SECTEUR AH

La hauteur absolue des constructions autorisées ne peut excéder 5 mètres au point le plus haut, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

Dans tous les cas, la hauteur absolue des constructions autorisées dans le secteur ne pourra dépasser la hauteur absolue des constructions déjà existantes, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'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.

L'emploi à nu (excepté le bois) des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaques de béton pleines, etc...) est interdit sur les parements extérieurs des constructions. Les transformateurs installés au sol doivent être masqués par des murets ou des écrans de verdure ou être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour assurer l'insertion des bâtiments agricoles.

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires doivent être masqués par des écrans de verdure.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

TITRE IX : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES : ZONE N

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée. Cette zone accueille les espaces verts ou les installations sportives légères, de loisirs ou de plein air.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Montigny-en-Gohelle compte plus de 10 000 habitants. Partant, quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Cette zone est concernée par l'application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme imposant un recul par rapport à l'axe de l'A21.

III- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend un secteur NI permettant les aménagements sportifs, touristiques ou de loisirs, et un secteur Nv pour l'aménagement d'une aire d'accueil de gens du voyage.

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

ARTICLE N 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tous modes d'occupation et d'utilisation des sols ne répondant pas aux dispositions de l'article N 2, y compris les caves et sous-sols dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage.

ARTICLE N 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, par mesure préventive vis-à-vis de la présence possible de cavités souterraines, il est recommandé de réaliser une étude géotechnique relative à la recherche de cavités qui permettra de déterminer les mesures constructives qui seront à prendre en compte.

Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs NI et Nv, sont admis :

- Les installations nécessaires aux services et équipements publics liées aux réseaux, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les principaux caractères de la zone.

Uniquement dans le secteur NI, sont admis :

- Les affouillements et exhaussements du sol seulement s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés (étangs),
- Les aménagements et constructions à caractère sportif, touristique ou de loisirs, tels que terrains de sports, club hippique, locaux servant à la restauration, à condition qu'ils soient compatibles avec l'environnement.

Uniquement dans le secteur Nv, sont admis :

- Les constructions et installations liées à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage, à condition de faire l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble et de prescriptions spécifiques tenant compte de la présence d'espèces et milieux remarquables liés à la ZNIEFF de type 1 n°145 « Terrils 85 et 89 d'Hénin-Beaumont ».

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

1°/ Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur et dans le cadre d'un acte authentique. Dans ce cas, les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

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

2°/ Voirie

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

Si elles ne peuvent pas être évitées, les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules notamment ceux des services

publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE N 4 - LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLIC D'EAU, D'ASSAINISSEMENT ET D'ELECTRICITE

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

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.

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 prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- Les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de moins de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau public en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).
- Pour les opérations d'aménagement (constructions, voies et parkings) de plus de 4000 m² de surface totale y compris l'existant, le débit maximal des eaux pluviales pouvant être rejeté dans le réseau public ne peut être supérieur à 10 litres par seconde et par hectare de surface totale. Un stockage tampon peut être envisagé.

- Toutefois, les agrandissements de moins de 20% de surface imperméabilisée sans dépasser 200 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

- Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage autre que l'habitation.

Eaux usées

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

Eaux résiduaires non domestiques (y compris industrielles)

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur et doit faire l'objet d'une convention avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement.

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

RESEAUX ELECTRIQUES, TELEPHONIQUES ET DE TELEDIFFUSION

Les branchements privés sur les réseaux électriques, téléphoniques, et de télédiffusion doivent être enterrés.

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédiffusion doivent être aménagés en souterrain, dans la mesure où cela est possible, sans nuire aux conditions d'exploitation et d'entretien du réseau.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs NI et Nv :

Les constructions et installations doivent être implantées :

- à 10 m minimum par rapport à l'alignement des emprises publiques et des voies publiques ou privées.

- A 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise ferroviaire.

- En vertu de l'application de l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, à 100 m minimum de l'axe de l'autoroute A21. Cependant, cette disposition ne s'applique pas :

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

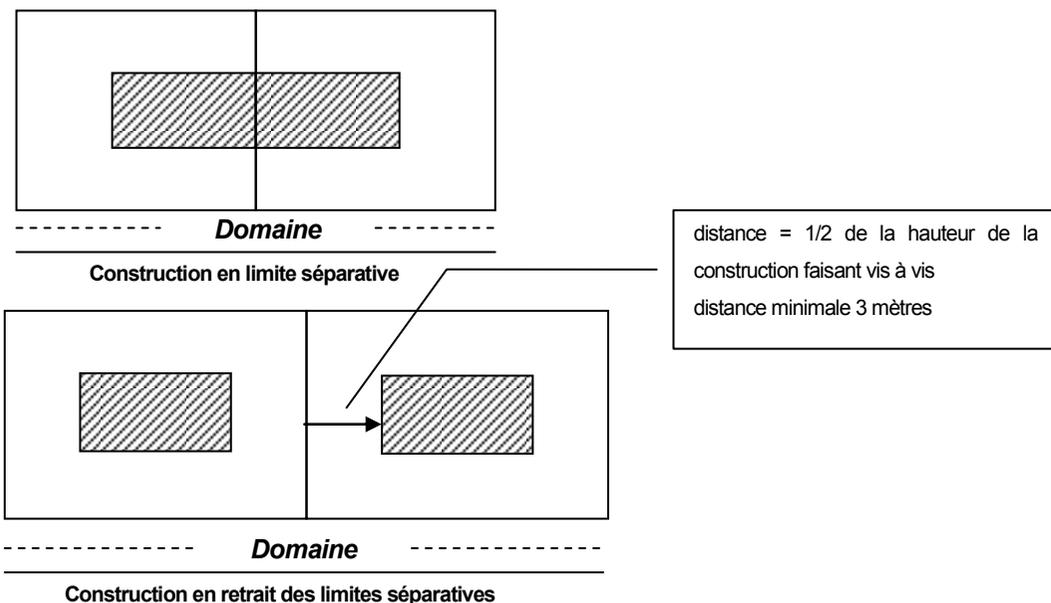
ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des secteurs NI et Nv :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait. En cas d'implantation en retrait, celui-ci doit être au minimum d'un mètre.

Uniquement dans les secteurs NI et Nv :

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit avec un retrait. En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants et aux constructions liées aux services publics.

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 3 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Uniquement dans les secteurs NI et Nv :

L'emprise au sol des constructions et installations autorisées ne peut dépasser 30% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone ne pourra dépasser 5m au point le plus haut, mesurée à partir du niveau de la voie de desserte principale, publique ou privée.

Uniquement dans les secteurs concernés par les zones inondées constatées repérées au plan de zonage :

Le premier niveau de rez-de-chaussée des constructions et installations autorisées devra être situé à au moins 0,50 m du niveau du sol naturel avant aménagement.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions, installation et clôtures autorisées ne doivent nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, ni par leur couleur, à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre par tranche de 3 places de parking au minimum. Les plantations doivent être uniformément réparties.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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