

Pièce N° PA.10 – Règlement

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

1.1 Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et conditions d'utilisation des terrains provenant de la division parcellaire.

1.2 Le présent projet est composée de 2 macro-lots qui pourront peut être divisés en un maximum de 40 parcelles.

1.3 Le présent règlement s'applique à l'intérieur de la zone située sur les communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE, à proximité de la RD937, tel que le périmètre global et le périmètre du présent projet en sont définis sur les plans joints au dossier de demande de permis d'aménager.

ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION

2.1 Le règlement s'applique en sus du document d'urbanisme applicable sur les communes de NOEUX-LES-MINES et de MAZINGARBE. Les communes de NOEUX-LES-MINES et de MAZINGARBE sont dotées d'un plan local d'Urbanisme (PLU). L'opération (Permis d'aménager) est située en zone 1AUe du PLU de NOEUX LES MINES et 1AUeb du PLU de MAZINGARBE.

2.2 Il doit être rappelé dans tous actes de succession de vente et de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

2.3 Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

ARTICLE 3 - COMPOSITION DE L'OCCUPATION DU SOL

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

ARTICLE 4 - ACCES ET VOIRIE

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

Les différents lots ne pourront avoir un ou plusieurs accès que sur la voirie de desserte du projet. Tout accès sur une voirie autre que celle du projet est proscrit, en dehors du (ou des) accès qui seront créés dans le cadre de l'aménagement de la zone.

ARTICLE 5 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

➤ **Eau Potable et Défense contre l'incendie :**

- Alimentation en eau potable : un branchement sera créé par parcelle aménagée.
- Défense contre l'incendie : des poteaux incendie seront mis en place au niveau de la voirie de desserte de la zone.
Ces poteaux auront une couverture de 200m par voie carrossable et apporteront un volume d'eau de 60m³/h pendant 2 heures. Il n'est pas prévu d'utilisation simultanée de ces poteaux.
En cas de besoin supérieur en fonction du type d'activité s'installant sur la zone, l'acquéreur devra assumer à sa charge le complément pour assurer sa défense contre l'incendie sur sa parcelle.

➤ **Assainissement eaux usées :**

Un réseau de collecte des eaux usées et eaux vannes sera mis en place au niveau de la voirie de desserte de la zone. Ce réseau collectera les eaux dites « domestiques » de chacune des parcelles en 1 point.

Seules les eaux dites « domestiques » seront reprises. Les eaux de process ou autres seront proscrites.

➤ **Assainissement eaux pluviales :**

Le projet prendra en compte les dispositions du règlement communautaire.

Les eaux pluviales de la voirie de desserte et des aménagements limitrophes seront gérées par des noues (infiltration).

Les eaux pluviales générées par l'aménagement des parcelles (toitures, parkings...) seront gérées à la parcelle par le constructeur.

➤ **Electricité :**

Un réseau de desserte électrique sera créé par l'aménageur jusqu'en limite de chacune des parcelles.

L'électricité sera livrée en 1 point par parcelle.

➤ **Eclairage :**

Chacun des futurs acquéreurs de parcelle aura à sa charge le réseau et la mise en place de luminaires pour l'éclairage de sa parcelle.

L'éclairage de la voirie de desserte sera assuré par l'aménageur.

L'éclairage devra être conçu selon les normes en vigueur, notamment les normes d'éclairement pour les personnes à mobilité réduite.

ARTICLE 6 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 10 mètres de la limite du site. Cette marge de recul devra être destinée à un traitement paysager.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 100 mètres de l'axe de la route départementale 937

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'environnement proche et lointain existant. Nous parlons de l'environnement paysager et bâti.

A l'approche des aires de retournement aucune construction ne pourra être édifiée dans la zone de recul prévue pour préserver les perspectives paysagères, selon les pavés d'implantation prévus dans le plan de composition.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

Aucune construction ne peut être édifiée à moins de 5 mètres de la limite séparative de la parcelle.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'environnement proche et lointain existant. Nous parlons de l'environnement paysager et bâti.

A l'approche des aires de retournement aucune construction ne pourra être édifiée dans la zone de recul prévue pour préserver les perspectives paysagères, selon les pavés d'implantation prévus dans le plan de composition.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

ARTICLE 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les prescriptions des P.L.U des communes de NOEUX LES MINES et de MAZINGARBE s'appliquent.

Une haie multi-strate d'essences locales devra être implantée sur les fonds de parcelle en limite avec la voie ferrée et les terres agricoles ainsi que le long de la rue Léon Blum.

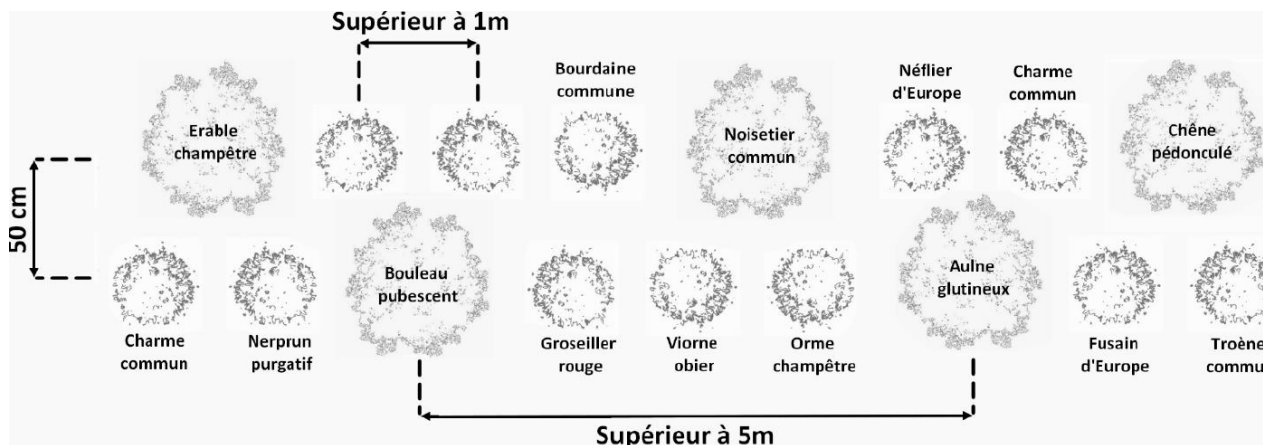
La haie sera parfois interrompue pour conserver des ouvertures visuelles sur le paysage (dans la continuité des pavés d'implantation des bâtiments).

La haie sera multi-strate sur deux rangs en quinconce et composé d'essences locales arbustives et arborés en jeune plant. La plantation d'espèces exotiques est interdite.

Les essences à utiliser sont les suivantes :

Pour la strate arbustive : Groseillier rouge (*Ribes rubrum*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*), Bourdaine (*Rhamnus frangula*), Cerisier à grappes (*Prunus padus*), Viorne obier (*Viburnum opulus*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*), Rosier des chiens (*Rosa gr. canina*), Chèvrefeuille (*Lonicera periclymenum*) Erable champêtre (*Acer campestre*), Lierre grimpant (*Hedera helix*), Saule marsault (*Salix caprea*).

Pour la strate arborée: Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*), Erable champêtre (*Acer campestre*), Charme commun (*Carpinus betulus*), Saule marsault (*Salix caprea*).



ARTICLE 14 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de parcelle.

Le présent règlement s'applique pour une durée de 10 ans à compter de l'obtention de l'Arrêté de Permis d'aménager.