



Commune de Escautpont

Modification du Plan Local d'Urbanisme



Règlement modifié

«Vu pour être annexé à la délibération du
approuvant les dispositions de la modification du
Plan Local d'Urbanisme.»

Fait à Escautpont,
Le Maire,

MODIFIE LE :

Etude réalisée par :

 **environnement Conseil**
Urbanisme Environnement Communication

agence Nord
ZAC du Chevalement
5 rue des Molettes
59286 Roost-Warendin
Tél. 03 27 97 36 39

agence Est (siège social)
Espace Sainte-Croix
6 place Sainte-Croix
51000 Châlons-en-Champagne
Tél. 03 26 64 05 01

agence Ouest
ZI de Nétreville
763 rue de Cocherel
27000 Evreux
Tél. 02 32 32 53 28



TITRE I – Dispositions générales	p 2
TITRE II – Dispositions applicables aux zones urbaines	p.9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA	p.10
Section I : Nature de l'occupation du sol	p.10
Section II : Conditions de l'occupation du sol	p.11
Section III : Coefficient d'occupation des sols	p.15
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB	p.16
Section I : Nature de l'occupation du sol	p.16
Section II : Conditions de l'occupation du sol	p.17
Section III : Coefficient d'occupation des sols	p.21
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone UC	p.22
Section I : Nature de l'occupation du sol	p.22
Section II : Conditions de l'occupation du sol	p.23
Section III : Coefficient d'occupation des sols	p.26
TITRE III – Dispositions applicables aux zones à urbaniser	p.27
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p.28
Section I : Nature de l'occupation du sol	p.28
Section II : Conditions de l'occupation du sol	p.29
Section III : Coefficient d'occupation des sols	p.34
TITRE IV – Dispositions applicables aux zones agricoles	p.35
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone A	p.36
Section I : Nature de l'occupation du sol	p.36
Section II : Conditions de l'occupation du sol	p.37
Section III : Coefficient d'occupation des sols	p.39
TITRE V – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières	p.40
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone N	p.41
Section I : Nature de l'occupation du sol	p.41
Section II : Conditions de l'occupation du sol	p.42
Section III : Coefficient d'occupation des sols	p.44
TITRE VI – Définitions	p.45

TITRE I

Dispositions générales

ARTICLE 1. — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune d'Escautpont.

ARTICLE 2. — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A- Disposition du PLU

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles peu ou non équipées, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage de zones.

Les zones urbaines sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre U.

- **La zone UA** : Zone urbaine mixte qui reprend le bâti ancien. Elle comprend un secteur UAa soumis à des remontées d'eau.
- **La zone UB** : Zone urbaine mixte qui reprend l'habitat périphérique et les cités minières.
- **La zone UC** : Zone urbaine spécifique à vocation d'activités à usage commercial et de services.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice AU.

- **La zone 1AU**. Elle comprend deux secteurs :
 - le secteur 1AUa. Zone d'extension de l'agglomération à vocation principale d'habitat.
 - le secteur 1AUb. Zone d'extension de l'agglomération à vocation principale d'activités économiques. A l'intérieur de ce secteur, on distingue un sous-secteur 1AUbp susceptible d'être greffé d'une servitude relative à l'usage des sols et sous-sols.

Les zones naturelles et forestières sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N.

Elles correspondent à :

- **La zone A** : Zone d'activité agricole
- **La zone N** : Zone naturelle protégée en raison de sa qualité paysagère. Elle comprend trois secteurs :
 - le secteur Na correspondant aux terrains de dépôts des voies navigables.
 - le secteur Nb à vocation de loisirs
 - le secteur Nc correspondant à un secteur de jardins familiaux en cœur d'îlot à protéger.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III et celles des zones naturelles dans les titres IV et V du présent règlement.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts sont repérés sur le plan suivant la légende.

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à créer ou à étendre, sont repérés suivant la légende figurant sur le plan.

Les haies protégées au titre de l'intérêt paysager (L123-1-5 7°) sont repérées suivant la légende figurant sur le plan de zonage.

Les caractères et vocation de chacune de ces zones sont définis en tête de chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles en trois sections et quatorze articles :

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3: Accès et voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux.

Article 5 : Caractéristiques des terrains.

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

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

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

Article 9 : Emprise au sol.

Article 10 : Hauteur maximum des constructions.

Article 11 : Aspect extérieur.

Article 12 : Stationnements.

Article 13: Espaces libres et plantations.

SECTION 3 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 : Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

**ARTICLE 3. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.**

I - Demeurent notamment applicables les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1°/ - Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A - Par les articles R.111-2, R.111-21 – R.111.4, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions sont de nature :

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

- à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R.111-4);

- à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-21).

B - Par l'article R.111-5 :

qui permet de refuser le permis de construire :

- sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie;

- si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

B - Par l'article R.111-6 :

qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;

- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

C - Par l'article R.111-15 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76.629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature et qui peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

2°/ - Les articles L.111-9, L.111-10, et L.313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer 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 d'occupation des sols a été ordonnée par l'autorité administrative.

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 - Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.

D - 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°/ - L'article L.421-4 qui précise que :

"Dès la publication de l'acte déclarant d'utilité publique une opération, le permis de construire pourra être refusé pour les travaux ou les constructions à réaliser sur les terrains devant être compris dans l'opération".

4° - L'article L.421-5 qui dispose que :

"Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

II - Prévalent sur les dispositions du PLU :

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 PLU.

III - Se conjuguent avec les dispositions du PLU :

1° - Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU.

2° - 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, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4. - PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 5. - CLOTURES

Conformément aux dispositions de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, décider de soumettre les clôtures à déclaration sur tout ou partie de la commune.

ARTICLE 6. - DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L.211.1 à L.211.7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) et des zones d'urbanisation future (indicatif AU) délimitées au PLU.

ARTICLE 7. - PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié le 23 février 1983, complété par la loi n°92.1444 en date du 31 décembre 1992 et par son décret d'application n° 95.21 du 09 janvier 1995, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan. La législation est complétée par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, relatif au

classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

ARTICLE 8. - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

Texte en annexe documentaire

Règles générales de l'urbanisme

***R.111.2**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

***R.111.4**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

***R.111.15**

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

***R.111.21**

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère principal d'habitat comportant des commerces, services et activités, qui en sont le complément normal.

Cette zone comporte un secteur :

Le secteur UAa soumis à des risques de remontées d'eau.

RAPPEL ET OBLIGATIONS:

- Dans une bande de 30 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la RD935A, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 DU 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Des prescriptions réglementaires s'appliquent sur certains éléments paysagers de la commune :
 - Espaces verts, alignements d'arbres et arbres isolés soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- Cette zone est concernée par la présence de puits de mine – voir plan de zonage.

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

ARTICLE UA — 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UA et le secteur UAa, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, et de matériaux divers
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public.
- Les portillons donnant sur la forêt domaniale sont interdits.

Dans le secteur UAa :

- Les sous-sol sont interdits.

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

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

Dans la zone UA et le secteur UAa :

- Les affouillements et exhaussements du sol si ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- L'installation d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services
- L'extension d'établissements 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 subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles exposées aux bruits de RD 935 A (Rue Jean Jaurès) classée comme axe nuisant sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans le périmètre d'aléas miniers repris au plan de zonage, les constructions, installations, etc. ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès :

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

2 – voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites, lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour, elle ne peuvent desservir plus de trente logements.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle.

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement.

a) Eaux usées — Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux Pluviales –

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre toutes techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales afin de limiter le débit de rejet dans les réseaux d'eau publics d'eaux pluviales à 2 litres/seconde/hectare de surface totale. Toute demande de dérogation à la règle devra faire l'objet d'une justification établie par le maître d'ouvrage du projet et basée sur une étude hydraulique. Le dossier sera soumis à l'avis du comité Syndical. Parallèlement, tout projet d'extension devra être communiqué pour avis au service du SIARC dès la phase amont afin que des prescriptions techniques qui s'imposent puissent y être intégrées. La mise en place de techniques alternatives pourra être imposée si nécessaire.

c) Évacuation des eaux industrielles – Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers les déversoirs naturels dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UA. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans les secteurs mitoyens à la forêt de Raismes-Saint-Amand-Wallers, toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de 30 à 40 mètres du massif forestier .

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale doit être implantée avec un retrait de 5 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie.

Dans le cas d'implantation de bâtiments à usage d'activités et d'habitation, sur la même unité foncière, seul le premier bâtiment à planter devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre en cas :

- de reconstruction de bâtiments au même emplacement et aux bâtiments publics.
- d'aménagements ou extensions d'habitations existantes, à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UA. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir :
 - ✓ l'alignement
 - ✓ ou de la limite de voie de dessertela construction en limite séparative est autorisée.
- à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions liées à un service public et des bâtiments publics est libre..

La construction d'un abri de jardin à 1mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m² et 2,50 mètres de hauteur.

- Rue des Sarts, en bordure du massif forestier Raismes / Saint-Amand / Wallers :

Les nouvelles constructions devront respecter une distance de 6 mètres par rapport aux limites séparatives. La construction sur l'une des deux limites séparatives est autorisée.

ARTICLE UA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UA. 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut dépasser deux étages avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur un rez-de-chaussée (R+2+combles maximum).

ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Dans toute la zone, pour toutes les constructions et les clôtures :

- L'emploi à nue de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'utilisation de matériaux précaires (tôles, plaques bétons,...) est interdite.

Clôtures

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre,
- peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,00 mètre.
- ne seront pas constituées de plaques d'aspects béton

- les clôtures en limite séparative et fond de parcelle :

ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres pouvant intégrer une clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum. En façade arrière des habitations, sur une profondeur maximum de 4,00 m, sont admis les « murs d'intimité » de hauteur maximum de 2,00 mètres.

- La hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique 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 aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

1 - Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitations, il doit être aménagé une place de stationnement minimum par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usages de bureaux, il doit être aménagé :
 - une place maximum de stationnement pour 200 à 300 m² de bureaux dans la zone A (bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme du tramway), hors places de stationnement nécessaires au service et réservées aux livraisons,
 - une place maximum de stationnement pour 50 à 150 m² de bureaux en zone C (reste du territoire) ».
- Pour la réhabilitation d'immeubles de bureaux
 - en zone A (300 m part et d'autre de la plate-forme du tramway), la création d'aires de stationnement nouvelles est interdite,
 - en zone C, une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux lorsque la surface de plancher excède 1 000 m².
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel

Recommandations concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Place de vélos
Habitat, foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole,	5 pour 10 élèves situés à moins de 5 km
Administration	2 par guichet
Commerce de centre	1 pour 100m ² de vente

ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour une meilleure insertion des bâtiments à usage d'activités dans le site.

Les alignements d'arbres, les arbres isolés et les espaces verts figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une réglementation plus souple qui trouve son application par une demande d'autorisation préalable à la destruction des éléments de paysage recensés.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractères et vocation de la zone

La zone UB correspond aux cités minières.

Cette zone comporte trois secteurs :

Le secteur UBa dont les hauteurs de dépassent pas un niveau,

Le secteur UBb dont les hauteurs de dépassent pas un niveau plus combles,

Le secteur UBc dont les hauteurs de dépassent pas deux niveaux plus combles.

RAPPEL ET OBLIGATIONS:

- Dans une bande de 30 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la RD935A, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 DU 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- - la démolition de tout édifice est soumis à autorisation ;
- Des prescriptions réglementaires s'appliquent sur certains éléments paysagers de la commune :
 - Espaces verts, alignements d'arbres et arbres isolés soumis aux dispositions de l'article L123-1.5 7° et L 442-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, dépôts matériaux divers.
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances
- Les garages collectifs de caravanes
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public,
- Les portillons donnant sur la forêt domaniale sont interdits.

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

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les affouillements et exhaussements du sol si ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- L'installation d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services
- L'extension d'établissements 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 subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante
- Les sous sols sont autorisés sous réserve de respecter les normes d'étanchéité en vigueur.

3 – Conditions générales;

Les constructions nouvelles exposées aux bruits de RD 935 A (Rue Jean Jaurès) classée comme axe nuisant sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB. 3 – ACCES ET VOIRIE****1 – Accès :**

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

2 – voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres. Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour, elle ne peuvent desservir plus de trente logements.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à

l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UB. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle.

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement.

a) Eaux usées — Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux Pluviales –

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre toutes techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales afin de limiter le débit de rejet dans les réseaux d'eau publics d'eaux pluviales à 2 litres/seconde/hectare de surface totale. Toute demande de dérogation à la règle devra faire l'objet d'une justification établie par le maître d'ouvrage du projet et basée sur une étude hydraulique. Le dossier sera soumis à l'avis du comité Syndical. Parallèlement, tout projet d'extension devra être communiqué pour avis au service du SIARC dès la phase amont afin que des prescriptions techniques qui s'imposent puissent y être intégrées. La mise en place de techniques alternatives pourra être imposée si nécessaire.

c) Évacuation des eaux industrielles – Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers les déversoirs naturels dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UB. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Toute construction doit être implantée avec un retrait par rapport aux voies et aux emprises publiques au moins égal à celui représenté sur le plan de zonage.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre en cas :

- de reconstruction de bâtiments au même emplacement et aux bâtiments publics.

- d'aménagements d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir :

- ✓ l'alignement
 - ✓ ou de la limite de voie de desserte
- la construction en limite séparative est autorisée.

- à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

- * L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions liées à un service public et des bâtiments publics est libre..

La construction d'un abri de jardin à 1mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m² et 2,50 mètres de hauteur.

ARTICLE UB. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, il doit toujours être ménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UB. 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur absolue

Pour le secteur UBa :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut dépasser un rez-de-chaussée (R maximum).

Pour le secteur UBb :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut dépasser un seul niveau de combles aménageables ou non sur un rez-de-chaussée (R + combles maximum).

Pour le secteur UBc :

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur un rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières dans toute la zone :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'implantation des antennes ou paraboles est interdite en surplomb du Domaine Public,
- Les équipements et installations (types postes électriques) liés à la distribution d'énergie seront réalisés en matériaux traditionnels,
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc), pour les constructions et clôtures est interdit,
- L'utilisation de matériaux de fortunes (tôles ondulées, etc...) pour les constructions et clôtures est interdit.
- L'utilisation de matériaux de recouvrement ou d'enduits sur les bâtiments existants devront être de teinte claire et en harmonie avec l'environnement,

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées :

- en matériaux d'aspects brique ou bois pour la maçonnerie et d'aspects tuile ou ardoise pour les toitures,
- il est autorisé la possibilité d'intégrer en faibles proportions (moins de 50%) d'autres matériaux ou du crépi, dans la gamme des beiges.

Les extensions et annexes doivent être réalisées :

- en matériaux d'aspects briques ou bois pour la maçonnerie et d'aspects tuiles ou ardoises pour les toitures ou dans les mêmes matériaux que la construction existante,
- il est autorisé la possibilité d'intégrer en faibles proportions (moins de 50%) d'autres matériaux ou du crépi de teinte claire.

Les constructions principales à usage d'activités doivent être réalisées :

- en matériaux d'aspects briques ou bois pour la maçonnerie et d'aspects tuile ou ardoise et / ou du bardage pour les toitures,
- il est autorisé la possibilité d'intégrer en faibles proportions (moins de 50%) d'autres matériaux ou du crépi de teinte claire.

- Les clôtures possèdent une hauteur maximum de 1,50 mètre.

ARTICLE UB. 12. – STATIONNEMENT

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique 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 aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

1 - Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, les normes applicables sont les suivantes :

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitations, il doit être aménagé une place de minimum par logement.
- Pour les constructions nouvelles à usages de bureaux, il doit être aménagé :
 - une place maximum de stationnement pour 200 à 300 m² de bureaux dans la zone A (bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme du tramway), hors places de stationnement nécessaires au service et réservées aux livraisons,
 - une place maximum de stationnement pour 50 à 150 m² de bureaux en zone C (reste du territoire) ».
- Pour la réhabilitation d'immeubles de bureaux
 - en zone A (300 m part et d'autre de la plate-forme du tramway), la création d'aires de stationnement nouvelles est interdite,
 - en zone C, une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux lorsque la surface de plancher excède 1 000 m².
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.
- pour les équipements publics ou parapublics à usage scolaire ou social, le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des équipements, de leur situation géographique, de leur groupement, et des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance.

Recommandations pour le stationnement des vélos

Locaux	Place de vélos
Habitat, foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole,	5 pour 10 élèves situés à moins de 5 km
Administration	2 par guichet
Équipement sportif	2 pour 10 places de vestiaires
Commerce de centre	1 pour 100m ² de vente
Commerce de périphérie	1 pour 250 m ² de vente

ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour une meilleure insertion des bâtiments à usage d'activités dans le site.

Les alignements d'arbres, les arbres isolés et les espaces verts figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une réglementation plus souple qui trouve son application par une demande d'autorisation préalable à la destruction des éléments de paysage recensés.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est de 0,4.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone d'activités à vocation commerciale, artisanale, bureaux, services et logements, située au Nord-Est de la commune au bord de la RD 935.

RAPPEL ET OBLIGATIONS:

- Dans une bande de 30 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la RD935A, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 DU 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation non mentionnés à l'article UC2.

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

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- les équipements publics,
- les commerces, les services, les activités artisanales, les bureaux,
- les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles ne soient pas disposées en rez-de-chaussée et qu'elle s'insèrent dans un programme immobilier de développement des commerces et des services. En aucun cas la surface totale des logements sur la zone UC ne peut être supérieure à la surface totale des commerces sur la zone UC.
- les extensions, annexes et garages liés aux habitations autorisées dans la zone,
- les établissements 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 plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptable de tels établissements dans la zone,

- les dépôts à l'air libre sont autorisés sous réserve du respect de la législation en vigueur et d'être obligatoirement ceinturés de plantations denses et de haute tige afin de les rendre totalement invisibles aux usagers des voies publiques et des unités foncières voisines. Il peut en outre être imposé l'édification d'une clôture de haie vive ou à claire voie,
- les aires de stationnement,
- les exhaussements et affouillements indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés, ou nécessaires au traitement paysager des espaces verts.

3 – Conditions générales :

Les constructions nouvelles exposées aux bruits de RD 935 A (Rue Jean Jaurès) classée comme axe nuisant sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments contre les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC. 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès. Toutefois un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus de 1 ha et distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour et de 25 mètres entre eux.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

2 – voirie :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Toutefois, ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE UC. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle.

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement.

a) Eaux usées — Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux Pluviales –

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre toutes techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales afin de limiter le débit de rejet dans les réseaux d'eau publics d'eaux pluviales à 2 litres/seconde/hectare de surface totale. Toute demande de dérogation à la règle devra faire l'objet d'une justification établie par le maître d'ouvrage du projet et basée sur une étude hydraulique. Le dossier sera soumis à l'avis du comité Syndical. Parallèlement, tout projet d'extension devra être communiqué pour avis au service du SIARC dès la phase amont afin que des prescriptions techniques qui s'imposent puissent y être intégrées. La mise en place de techniques alternatives pourra être imposée si nécessaire.

c) Évacuation des eaux industrielles – Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers les déversoirs naturels dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Réseaux divers.

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité et de télédistribution doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

ARTICLE UC. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC. 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Les constructions ou installations doivent être implantées en retrait de 10 m minimum de l'alignement. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public pourront être édifiés librement.

ARTICLE UC. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à 10 mètres minimum des limites séparatives de la zone. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public pourront être édifiés en limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagée une distance minimale de 4 mètres.

ARTICLE UC. 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol dans la zone des bâtiments à usage d'activités autorisées sera de 60 % de la surface totale du terrain

ARTICLE UC. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser 10 mètres au faîtage pour les constructions à usage de commerces, de services, pour les activités artisanales, les bureaux, et un étage avec un seul niveau de combles aménageable ou non sur un rez-de-chaussée pour les constructions de logement autorisé dans la zone (R+1+combles).

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures.

ARTICLE UC. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Dans toute la zone, pour toutes les constructions et les clôtures :

- L'emploi à nue de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'utilisation de matériaux précaires (tôles, plaques bétons,...) est interdite.

Clôtures

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre,
- peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,00 mètre.
- ne seront pas constituées de plaques d'aspects béton

- les clôtures en limite séparative et fond de parcelle :

ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres pouvant intégrer une clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum. En façade arrière des habitations, sur une profondeur maximum de 4,00 m, sont admis les « murs d'intimité » de hauteur maximum de 2,00 mètres.

- La hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

ARTICLE UC. 12. – STATIONNEMENT

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public 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 aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Soit :

- pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé :
1 place par habitation autorisée dans la zone
- Pour les constructions nouvelles à usages de bureaux, il doit être aménagé :
 - une place maximum de stationnement pour 200 à 300 m² de bureaux dans la zone A (bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme du tramway), hors places de stationnement nécessaires au service et réservées aux livraisons,
 - une place maximum de stationnement pour 50 à 150 m² de bureaux en zone C (reste du territoire) ».
- Pour la réhabilitation d'immeubles de bureaux
 - en zone A (300 m part et d'autre de la plate-forme du tramway), la création d'aires de stationnement nouvelles est interdite,
 - en zone C, une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux lorsque la surface de plancher excède 1 000 m².
- pour les constructions à usage de services et de commerces, il est exigé :
1 place pour 40 m² de SURFACE DE PLANCHER. de services
1 place pour 60 m² de SURFACE DE PLANCHER. pour les commerces.

Recommandations pour le stationnement des vélos

Locaux	Place de vélos
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Commerce de centre	1 pour 100m ² de vente

ARTICLE UC. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement visibles de la rue, doivent être suffisamment engazonnés et plantés d'essences locales.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UC. 14 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de COS

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbanisable sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble à court et moyen terme. Elle comprend 2 secteurs :

- Secteur 1AUa urbanisable sous forme de permis groupés ou de lotissements à usage d'habitation, résidences personnes âgées.
- Secteur 1AUb à vocation d'activités industrielles et artisanales, tertiaires, et de services. A l'intérieur du secteur 1 AUb, on distingue un sous-secteur 1AUbp susceptible d'être concerné par une servitude d'utilité publique relative à l'usage des sols et sous-sols.

RAPPEL ET OBLIGATIONS:

- Dans une bande de 30 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la RD935A, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 DU 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Le secteur 1AUa est soumis aux normes d'isolation acoustiques.
- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Le secteur 1AUb et le sous-secteur 1AUbp sont concernés par la présence d'un ancien terriil – voir plan de zonage.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AU2 sont interdites.

En sus, dans le secteur 1AUbp, sont interdits :

- Toutes constructions à usage de logements individuels ou collectifs et les nouveaux établissements recevant du public,
- Toutes constructions pour les industries agro-alimentaires, pharmaceutiques et cosmétiques

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

1- Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme

Dans le secteur 1AUa sont admis :

- Les constructions à usage d'habitation, de bureaux, de services, de commerces sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone
- Les équipements et bâtiments d'infrastructures et de superstructures nécessaires au bon fonctionnement des services publics, ainsi que ceux précédant la mise en œuvre de la zone.

- Les affouillements ou exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés.

Dans le secteur 1AUb sont admis :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques importants pour la sécurité, ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- Les établissements à usage de bureaux et de services,
- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité, l'entretien ou le gardiennage des établissements,
- Les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes,
- Les exhaussements et les affouillements de sol directement liés aux travaux de construction ou à l'aménagement paysager des espaces non construits et indispensables à la réalisation des types d'occupation ou utilisation du sol admis (y compris les bassins de rétention d'eau nécessaires à l'assainissement),
- Les équipements et bâtiments d'infrastructures et de superstructures d'intérêt général,
- Les extensions de commerces existants.
- Les commerces liés à une activité de production, de fabrication et de services.
- Les équipements techniques d'intérêt collectif, nécessaire au fonctionnement des services publics (par exemple, éoliennes et bâtiments annexes, usine de compostage...).

2 - Conditions générales :

Les constructions nouvelles à usage d'habitation exposées aux bruits de RD 935 A (rue Jean Jaurès) classée comme axe nuisant sont soumises à des normes d'isolation phonique, conformément aux dispositions de l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

Dans le périmètre d'aléas miniers repris au plan de zonage, les constructions, installations, etc. ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.
Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès. Toutefois un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus de 1 ha et distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour et de 25 mètres entre eux.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

2 – voirie :***Dans le secteur 1AUa :***

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Toutefois ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Dans le secteur 1AUb :

Aucune voie ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plate forme inférieure à 10 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 6 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE 1AU. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUXAlimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Alimentation en eau industrielle.

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle peuvent être réalisés après avoir reçu l'agrément des services compétents.

Assainissement.

- a) Eaux usées — Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite. Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

- b) Eaux Pluviales –

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Toute opération d'aménagement devra mettre en œuvre toutes techniques de tamponnement ou d'infiltration des eaux pluviales afin de limiter le débit de rejet dans les réseaux d'eau publics d'eaux pluviales à 2 litres/seconde/hectare de surface totale. Toute demande de dérogation à la règle devra faire l'objet d'une justification établie par le maître d'ouvrage du projet et basée sur une étude hydraulique. Le dossier sera soumis à l'avis du comité Syndical. Parallèlement, tout projet d'extension devra être communiqué pour avis au service du SIARC dès la phase amont afin que des prescriptions techniques qui s'imposent puissent y être intégrées. La mise en place de techniques alternatives pourra être imposée si nécessaire.

- c) Evacuation des eaux industrielles – Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées vers les déversoirs naturels dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Réseau divers.

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations groupées (permis de construire groupés ou lotissements) nécessitant la création d'une voirie, les réseaux électrique et téléphonique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU. 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum :

- de 6 mètres par rapport à l'axe de la RD 935a,
- de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 50,
- de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 935.

Dans le secteur 1AUa :

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant des constructions principales doit être implantée avec un retrait compris entre 5 m et 10 m par rapport à la limite d'emprise.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre en cas :

- de reconstruction de bâtiments au même emplacement et aux bâtiments publics.
- d'aménagements ou extensions d'habitations existantes à condition qu'il s'agisse de travaux visant à la mise aux normes de confort.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires fonctionnement du service public à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

Dans le secteur 1AUb :

Les constructions à usage d'activités doivent être implantées avec un retrait d'au moins 10 m par rapport à la limite d'emprise des voies.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre en cas :

- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public,
- de réalisation d'équipements de superstructures d'intérêt général.

ARTICLE 1AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**Dans le secteur 1AUa :**

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir :

- * l'alignement
- * ou de la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

- à l'extérieur de la bande de 20 mètres visée ci-dessus :

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que la hauteur des bâtiments n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

- * L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions liées à un service public et des bâtiments publics est libre..

La construction d'un abri de jardin à 1mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m² et 2,50 mètres de hauteur.

Dans le secteur 1AUb :

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment par rapport aux limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1AU. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE***Dans le secteur 1AUa :***

Une distance minimale de 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus. Elle peut être ramenée à deux mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur 1AUb :

Une distance de 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 1AU. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS***Dans le secteur 1AUa :***

L'emprise au sol n'est pas réglementée

Dans le secteur 1AUb :

L'emprise au sol sera de 60 %

ARTICLE 1AU. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.***Dans le secteur 1AUa :***

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser deux étages avec un seul niveau de combles aménageable ou non sur un rez-de-chaussée (R+2+combles maximum).

Dans le secteur 1AUb :

Hauteur absolue

La hauteur d'une construction mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser 15 mètres au faîtage pour les constructions à usage de commerces, de services, pour les activités artisanales, les bureaux, et un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur un rez-de-chaussée pour les constructions de logement autorisées dans la zone.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux équipements publics d'infrastructures et de superstructures d'intérêt général

ARTICLE 1AU. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Dans toute la zone, pour toutes les constructions et les clôtures :

- L'emploi à nue de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit. Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- L'utilisation de matériaux précaires (tôles, plaques bétons,...) est interdite.

Clôtures

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul

- ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,8 mètre,
- peuvent être constituées d'un mur d'une hauteur comprise entre 0,8 et 1,00 mètre.
- ne seront pas constituées de plaques d'aspects béton

- les clôtures en limite séparative et fond de parcelle :

ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres pouvant intégrer une clôture en maçonnerie de 1 mètre maximum. En façade arrière des habitations, sur une profondeur maximum de 4,00 m, sont admis les « murs d'intimité » de hauteur maximum de 2,00 mètres.

- La hauteur des clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementé.

Les clôtures ne sont pas réglementées dans le secteur 1AUb.

ARTICLE 1AU. 12 – STATIONNEMENT

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb

Principes

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique 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 aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Le stationnement de véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors du domaine public. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitations, il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m² de surface réalisés avec un minimum d'une place par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est pas fixé de règle

- Pour les constructions nouvelles à usages de bureaux, il doit être aménagé :
 - une place maximum de stationnement pour 200 à 300 m² de bureaux dans la zone A (bande de 300 m de part et d'autre de la plate-forme du tramway), hors places de stationnement nécessaires au service et réservées aux livraisons,
 - une place maximum de stationnement pour 50 à 150 m² de bureaux en zone C (reste du territoire) ».
- Pour la réhabilitation d'immeubles de bureaux
 - en zone A (300 m part et d'autre de la plate-forme du tramway), la création d'aires de stationnement nouvelles est interdite,
 - en zone C, une place maximum pour 50 à 150 m² de bureaux lorsque la surface de plancher excède 1 000 m².
- pour les constructions à usage commercial, artisanal et industriel, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

Recommandations pour le stationnement des vélos

Locaux	Place de vélos
Habitat,	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Commerce de périphérie	1 pour 250 m ² de vente

ARTICLE 1AU. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le secteur 1AUa :

Dans les lotissements réalisés sur un terrain d'une superficie supérieure à un hectare, devront être prévus des espaces communs de détente, réellement aménagés et représentant une surface de 40 m² minimum par logement.

Dans le secteur 1AUb :

La superficie réservée aux espaces verts d'accompagnement doit être au moins égale à 20 % de la surface du terrain.

L'impact visuel des bâtiments industriels sera atténué par des plantations en bordure de zone.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le secteur 1AUa :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30

Dans le secteur 1AUb :

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones naturelles agricoles

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel réservé exclusivement à l'activité agricole.

RAPPEL ET OBLIGATIONS:

- Dans une bande de 30 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la RD935A, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 DU 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Des prescriptions réglementaires s'appliquent sur certains éléments paysagers de la commune :
 - Espaces verts, alignements d'arbres et arbres isolés soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme.
- Cette zone est concernée par la présence de puits de mine – voir plan de zonage.

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

ARTICLE A. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A2

ARTICLE A. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments à usage d'activité agricole, les constructions à usage d'habitation ou professionnel doivent respecter les conditions de distance en vigueur, notamment en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

2- Sont admises, si elles respectent les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les bâtiments liés à l'activité agricole ressortissant ou non de la législation sur les installations classées dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à l'intérêt agricole des lieux et ne compromettent pas la vocation de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles,
- Les équipements et bâtiments d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d'intérêt général.
- Les clôtures,
- La transformation et l'extension de bâtiments d'un corps de ferme existant en activités de service, tels que les gîtes ruraux, les chambres d'hôtes, les fermes auberges, à condition que ces activités soient complémentaires à l'activité agricole,
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l'activité agricole.
- Les travaux visant à améliorer le confort, la solidité et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes et leurs annexes dans la limite de 170 m² de surface totale.
- Dans le périmètre d'aléas miniers repris au plan de zonage, les constructions, installations, etc. ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès.

Toutefois un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus de 1 ha et distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour et de 25 mètres entre eux.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Assainissement.

a) Eaux usées — Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées. Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

Le rejet dans le réseau collectif ou dans le milieu naturel des eaux résiduaires industrielles devra être soumis à un pré-traitement.

b) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence

de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE A. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies communales et à 20 mètres de l'alignement des routes départementales.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 935.

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre en cas :

- de reconstruction de bâtiments au même emplacement,
- de travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitation existantes,
- de constructions liées à un service public.

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

Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 4 mètres de la limite séparative.

En cas de reconstruction, ou dans le cas d'extension de bâtiments situés en limite séparative, l'implantation par rapport aux limites séparatives est libre

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

Entre deux bâtiments non contigus il doit être aménagé une distance minimale de 4 mètres. Elle peut être ramenée à 2 mètres lorsque l'un des deux bâtiments est de hauteur inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions à usage agricole est fixée à 12 mètres, sauf contraintes techniques ou éléments de bâtiments de faible emprise.

La hauteur d'une construction à usage d'habitation mesurée à partir du sol naturel avant aménagement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur un rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

La hauteur des constructions liées à un service public est libre.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions particulières

Les nouvelles constructions principales à usage d'habitation doivent être réalisées :

- en matériaux d'aspects brique ou bois pour la maçonnerie et d'aspects tuile ou ardoise pour les toitures,
- il est autorisé la possibilité d'intégrer en faibles proportions (moins de 50%) d'autres matériaux ou du crépi, dans la gamme des beiges.

Les extensions et annexes doivent être réalisées :

- en matériaux d'aspects briques ou bois pour la maçonnerie et d'aspects tuiles ou ardoises pour les toitures ou dans les mêmes matériaux que la construction existante.
- il est autorisé la possibilité d'intégrer en faibles proportions (moins de 50%) d'autres matériaux ou du crépi de teinte claire.

Les constructions à usage d'activités agricoles seront réalisées :

- Soit en bardage de teinte foncée (acier ou tôles laquées),
- Soit en bardage bois traité,

Pour ces deux types de constructions, les soubassements en matériaux traditionnels (briques, crépi ou parpaings enduits) sont autorisés.

L'utilisation des différents matériaux ci-dessus sur un même pan de façade est autorisé.

Les matériaux de fortunes (tôles ondulées, etc...) y sont interdits.

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique 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 aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

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

Tout arbre abattu doit être remplacé.

Les alignements d'arbres, les arbres isolés et les espaces verts figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme. Il s'agit d'une réglementation plus souple qui trouve son application par une demande d'autorisation préalable à la destruction des éléments de paysage recensés.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE V

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Caractères et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent notamment les vastes espaces boisés au sud de la commune.

Elle comprend 4 secteurs :

- un secteur Na correspondant aux terrains de dépôts des voies navigables,
- un secteur Nb à vocation de loisirs,
- un secteur Nc correspondant à un secteur de jardins familiaux à préserver.
- un secteur Nd correspondant à l'emprise nécessaire à la réalisation de la seconde ligne du tramway valenciennois

RAPPEL ET OBLIGATIONS:

- Dans une bande de 30 mètres, de part et d'autre de la plate-forme de la RD935A, les constructions exposées au bruit des voies de 4^{ème} catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à la Loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 DU 9 janvier 1995 et les arrêtés du 9 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 10 décembre 2001, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.
- Des prescriptions réglementaires s'appliquent sur certains éléments paysagers de la commune :
 - Espaces boisés soumis aux dispositions de l'article L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- La zone N et le secteur Nb sont concernés par la présence de puits de mine – voir plan de zonage.

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

ARTICLE N. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1- Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés

2- Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N. 2. Il en est de même dans les secteurs Na, Nb et Nc.

ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1 - Rappel :

- 1) L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- 2) Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
- 3) Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant aux plans au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- 1) La reconstruction des bâtiments existants qui ne respectent pas les dispositions du présent règlement si la surface de plancher ne s'en trouve pas augmenté.
- 2) La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que la construction de bâtiments annexes, garages, abris de jardin...
- 3) Les constructions et installations si elles sont indispensables à la gestion forestière.
- 4) L'implantation de bâtiments s'ils sont liés à l'exploitation de la forêt et de la chasse.
- 5) Dans le périmètre d'aléas miniers repris au plan de zonage, les constructions, installations, etc. ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son importance.

Dans le secteur Na sont autorisés :

- 1) les terrains de dépôts des voies navigables
- 2) les installations liées à ceux-ci.
- 3) Les exhaussements et affouillements engendrés par les activités autorisés dans la zone.

Dans le secteur Nb sont autorisés :

- 1) Les constructions et installations liées aux loisirs et aux espaces de détente,
- 2) Les étangs,
- 3) Les activités de service liées aux loisirs (restauration, bâtiments de maintenance des activités, etc...)

Dans le secteur Nc sont autorisés :

- 1) Les annexes de type abris de jardins et remises ayant une emprise au sol inférieure à 20m².

Dans le secteur Nd sont autorisés :

- 1) les constructions et installations nécessaires aux activités autorisées dans la zone,
- 2) les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux activités autorisées dans la zone.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès directs aux voies départementales sont interdits ou limités. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul accès. Toutefois un second accès peut être autorisé sur les terrains de plus de 1 ha et distants d'au moins 25 mètres de tout carrefour et de 25 mètres entre eux.

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante établie par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de brancardage.

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décret n° 99-756, n° 99-757 et l'arrêté du 31 Août 1999 (relatif à l'accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite).

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement alimentée, par branchement à un réseau collectif de distribution d'eau sous pression présentant des caractéristiques suffisantes, s'il existe.

Assainissement.

- a) Eaux usées — Le branchement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.
Toute évacuation des eaux ménagères ou des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.
- b) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N. 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 50 et de 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 935.

Dans le secteur Nb :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 15 mètres par rapport à la RD935A, pour assurer notamment le stationnement des autocars en dehors des voies publiques.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

- 1) Soit en limite séparative
- 2) Soit à 4 mètres minimum des limites séparatives.

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

Non réglementé

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Non réglementé.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des sites et paysages naturels.

ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors de la voie publique 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 aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

ARTICLE N. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

Quel que soit l'aménagement paysager (clôtures, écran de verdure, aire de stationnement ou espaces verts...) les plantations doivent être composées d'espèces arborescentes et arbustives locales.

SECTION III : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N.14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE VI

Définitions

ALIGNEMENT

L'alignement est la limite commune d'un fonds privé et du domaine public d'une voie de circulation. On peut dire aussi qu'il délimite l'emprise du domaine public.

Il est soit conservé en l'état actuel, soit déplacé en vertu d'un plan d'alignement approuvé (général ou partiel selon qu'il concerne la totalité d'une voie ou seulement une section). L'alignement qui doit être respecté à l'occasion de toute opération de construction, réparation, clôture peut être porté à la connaissance du propriétaire concerné par un arrêté d'alignement délivré par l'autorité compétente.

S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Les P.L.U. peuvent prévoir de nouvelles limites du domaine public des voies sous la forme d'emplacements réservés. Ils peuvent aussi supprimer des alignements approuvés devenus inadaptés ou inopportuns en ne les faisant pas figurer au tableau des servitudes " du P.L.U. ce qui, en application de l'article L.126.1 du Code de l'Urbanisme, leur enlève, à l'issue d'un délai d'un an à compter de l'approbation du P.L.U., toute valeur d'opposabilité.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE R.123.10 DU CODE DE L'URBANISME

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-11, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L. 123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE R.112.2 DU CODE DE L'URBANISME

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

EMPLACEMENTS RESERVES

ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME

Le propriétaire d'un terrain bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol d'un bâtiment est la superficie de sol qu'occupe la base de ce bâtiment. Tout bâtiment a une emprise au sol, elle est constituée de la surface du niveau édifié sur le sol.

ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE L.130.1 DU CODE DE L'URBANISME

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du Code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à autorisation préalable prévue aux quatre alinéas précédents, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes et abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbre est délivré sous forme, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'État :

- a) Dans les communes où un Plan d'Occupation des Sols a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421.2.1 à L.421.2.8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82.213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421.4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421.9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

LIMITES SEPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

SURFACE DE PLANCHER

Voir ci-dessus "coefficient d'occupation du sol".

VOIE PRIVEE

Voie ouverte à la circulation desservant, à partir d'une voie publique, une ou plusieurs propriétés dont elle fait juridiquement partie, généralement sous forme de copropriété.

Une cour commune peut être assimilée à une voie privée.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.