

# **TITRE I**

## **Dispositions générales**

## ARTICLE 1. — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

## 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 centrale mixte qui reprend le bâti ancien.  
Elle comprend un **secteur UAi reprenant la rue Jules Guesde et ses abords**. Ce secteur été concerné par des inondations provoquées par deux violents orages, à caractère exceptionnel, et non par des débordements de cours d'eau, par ailleurs inexistant dans la commune et à proximité.
- **La zone UB :** Zone urbaine périphérique résidentielle, et essentiellement constituée du patrimoine minier.
- **La zone UC :** Zone urbaine périphérique résidentielle pavillonnaire récente.  
Elle comprend un **secteur UCi situé au niveau de la rue Jules Guesde**. Ce secteur été concerné par des inondations provoquées par deux violents orages, à caractère exceptionnel, et non par des débordements de cours d'eau, par ailleurs inexistant dans la commune et à proximité.

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

- **La zone 1AUa :** Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat. Elle comprend un **secteur 1AUat** assorti de prescription spécifiques en raison de sa position centrale dans la commune.
- **La zone 1AUb :** Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme à vocation principale d'activités correspondant à la ZAC du plateau d'Hérin.
- **La zone 2 AU :** Zone d'urbanisation future à long terme destinée à recevoir de l'habitat.

**Les zones agricoles et naturelles** correspondent à :

- **La zone A :** Zone agricole. Elle comprend un secteur **A1** correspond à l'extension à long terme de la ZAC du Plateau d'Hérin.
- **La zone N :** Zone naturelle protégée. Elle est déclinée en 5 secteurs spécifiques :
  - NI : réservée aux activités sportives et de loisirs
  - Nc : correspondant à une ancienne carrière remblayée
  - Ns : destinée aux activités sportives
  - Nj : correspondant à des jardins
  - Nh : où les extensions limitées d'habitations existantes sont autorisées.

Les dispositions des zones urbaines apparaissent dans le titre II, celles des zones à urbaniser dans le titre III et celles des zones agricoles et 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 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 : Superficie 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 - POSSIBILITES MAXIMALES 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 111-15, 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 conditions sont de nature à :

- porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111 -2) ;
- Compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4) ;
- avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R 111-15) ;
- 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). Conformément à l'article R111-1b, les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

**B - Par l'article 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.

**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 accordée 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 L111-9, L111-10, et L313-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :**

**A – Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse :**

- **soit l'exécution des 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 L110-10).
- **soit l'exécution du futur plan**, lorsque la révision d'un plan local d'urbanisme 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 L111-9).

**C – Intéressant les périmètres des zones d'aménagement concerté.**

**D – Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris ) 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 L313-2 alinéa 2).

### **3) L'article L421-6 qui précise que :**

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

### **4) L'article L111-4 qui dispose que :**

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

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies.

#### *II – Prévalent sur les dispositions du PLU :*

Les servitudes d'utilité publiques 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 :*

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

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols tels que les installations pour la protection de l'environnement, les immeubles de grande hauteur, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental...

## **ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR**

Ne s'applique pas à la commune.

## **ARTICLE 5 – CLÔTURES**

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable conformément à la délibération du conseil municipal portant sur les clôtures.

## **ARTICLE 6 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN**

Conformément aux dispositions des articles L211-1 à L211-7 du Code de l'Urbanisme, la collectivité peut, par délibération, instituer un droit de préemption urbain (DPU) sur tout ou partie des zones urbaines (U) et des zones d'urbanisation future (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 relative à la lutte contre le bruit et par son décret d'application n° 95.21 du 09 janvier 1995 ainsi que l'arrêté préfectoral datant du 10/12/2001, 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, classées selon 5 catégories, sont soumises à des normes d'isolations acoustiques.

La commune d'Hérin est concernée par des voies classées de type 3, 4 et 5, des prescriptions sont appliquées dans une bande de 10 à 100 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan.

## **ARTICLE 8. – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS**

La commune est concernée par l'existence de carrières souterraines et un risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse liée au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction, afin de s'assurer de la portance des sols. En outre, la commune a fait l'objet, les 01/04/1992, 28/09/1995 et 29/12/1999 d'un arrêté préfectoral de catastrophe naturelle pour inondations, coulées de boue et mouvements de terrain. Enfin, le territoire est concerné par un périmètre de forte susceptibilité d'existence de carrières souterraine, figuré au plan de zonage.

La commune ne comporte, selon la DRIRE, pas de sites et sols pollués d'origine industrielle appelant une action de sa part. Les informations relatifs aux principes de gestions de ces sites sont disponibles sur le site Internet [www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr](http://www.sites-pollues.ecologie.gouv.fr).

## **ARTICLE 9. - 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.

## REGLES GENERALES D'URBANISME

### \*R.111.2

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er octobre 2007)*

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.111-3-1

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978)*

*(Abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

### \*R.111-3-2

*(Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977 Journal Officiel du 10 juillet 1977 en vigueur le 1er janvier 1978) (Abrogé par Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

### \*R.111.4

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007, en vigueur le 1er octobre 2007)* « 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.111.5

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 98-913 du 12 octobre 1998 art. 3 Journal Officiel du 13 octobre 1998)*

*(Décret n° 2006-253 du 27 février 2006 art. 6 Journal Officiel du 4 mars 2006)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

**\*R.111.6**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976 Journal Officiel du 30 mars 1976 date d'entrée en vigueur 1 avril 1976)*

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 II Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;

b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

**ASPECT DES CONSTRUCTIONS****\*R.111.21**

*(Décret n° 76-276 du 29 mars 1976, Décret n° 77-755 du 7 juillet 1977, Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)*

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 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.

**\*R111-1 b**

*(Décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 art. 1 I Journal Officiel du 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007)* : Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

## **TITRE II**

# **Dispositions applicables aux zones urbaines**

# CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

## Caractère et vocation de la zone

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

Elle comprend un secteur UA<sub>i</sub> présentant un risque d'inondation, observé suite à deux orages, à caractère exceptionnel. Ce secteur est soumis à des prescriptions particulières.

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

### **ARTICLE UA — 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdits dans l'ensemble de la zone, secteur UA<sub>i</sub> y compris :**

- L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricoles
- Les caves et garages en sous-sol
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées
- Les clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau
- Les carrières
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs
- L'aménagement de terrains de camping-caravaning
- 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 installations établies pour plus de trois mois consécutifs ou non susceptibles de servir d'abri pour l'habitation (sauf en cas de sinistre de l'habitation existante sur la même unité foncière) ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public.
- La création de nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

### **ARTICLE UA. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

#### **1 - Rappel :**

- Les constructions nouvelles exposées aux bruits de la RD213 et de la RD70, classées comme voies bruyantes, 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.

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

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- L'extension d'établissements à usage d'activité y compris agricole 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 piscines privées, sur la même unité foncière que l'habitation principale.

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

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

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. En aucun cas les voies en impasse définitive ne doivent desservir plus de 10 logements.

**ARTICLE UA. 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. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être

approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 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.

Pour l'assainissement, le PLU est tenu par le schéma réalisé en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGTC) et approuvé après enquête publique.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

##### a) Eaux usées domestiques :

1) dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

2) dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

##### b) Eaux résiduaire des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si cette réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'on favorisera les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...), plutôt que le rejet dans le réseau de collecte.

### 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 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant de la construction principale doit être implantée avec un retrait de 10 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 implanter devra respecter la règle énoncée ci-dessus.

Pour une construction implantée à l'angle de deux voies, ces prescriptions ne s'appliquent qu'à la façade principale de la construction.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit en recul.

## **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.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul.

La construction d'un abri de jardin à 1mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

## 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

Dans le secteur UA<sub>i</sub>, l'emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

Si cette limite est déjà atteinte, une extension peut être autorisée dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, plus 10 m<sup>2</sup> réservés aux locaux techniques et sanitaires.

## ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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).

Pour les logements collectifs, on tolèrera R+3+combles aménageables ou non.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public;
- ✓ aux bâtiments publics;
- ✓ aux constructions agricoles dont la hauteur est limitée à 10 mètres.

En outre, dans le secteur UA<sub>i</sub> :

La cote plancher la plus basse des nouvelles constructions est fixée à un minimum de 70 cm au-dessus du terrain naturel.

## ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### ***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.

Toute intervention sur un élément identifié au plan de zonage et protégé au titre de l'article L 123-1 7° du code de l'urbanisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.

### ***Dispositions particulières***

- Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les extensions seront réalisées en matériaux en harmonie et de même teinte que ceux de la construction principale. Les parties des annexes isolées visibles depuis le domaine public seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et sur les clôtures,
- Les pastiches d'architecture étrangère à celle de la région sont interdits, ainsi que les imitations de matériaux,
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes,
- Les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie, et tout dispositif permettant l'économie de l'énergie et de l'eau sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction.

## ARTICLE UA. 12 – STATIONNEMENT

### Principe

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

#### **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitations, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement, y compris dans le cas de réhabilitation donnant lieu à une création de logement(s) supplémentaires.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il devra être aménagé au minimum une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux, :
  - En zone A du PDU<sup>1</sup> : il est exigé une place maximum pour 200 à 300 m<sup>2</sup> de bureaux.
  - En zone C du PDU : il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- 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

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfera à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 200 mètres, et dont il justifie la pleine propriété. En dernier recours, le pétitionnaire versera une participation financière fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

**Normes minimales concernant le stationnement des vélos :**

Locaux	Places de vélo
Habitat	1 par logement
Industrie, artisanat, bureaux	1 pour 10 emplois
Commerces	1 pour 200 m <sup>2</sup> de surface de vente

La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales) doit être prévu pour accompagner l'insertion de bâtiments à usage d'activités dans le site.

*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 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

<sup>1</sup> Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Valenciennes

## **CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB**

### Caractère et vocation de la zone

La zone UB correspond à la zone d'habitat périphérique, correspondant au patrimoine minier.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les caves et garages en sous-sol
- 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 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.

#### **ARTICLE UB. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **1 - Rappel :**

- *Les constructions nouvelles exposées aux bruits de la RD70, classée comme voie bruyante, 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.*

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

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- L'extension d'établissements à usage d'activité y compris agricole 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 piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB. 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

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

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. En aucun cas les voies en impasse définitive ne doivent desservir plus de 10 logements.

### **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. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### 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.

Pour l'assainissement, le PLU est tenu par le schéma réalisé en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGTC) et approuvé après enquête publique.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

a) Eaux usées domestiques :

1) dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

2) dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduelles des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

c) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si cette réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'on favorisera les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...), plutôt que le rejet dans le réseau de collecte.

#### 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 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant des constructions principales doit être implantée avec un retrait maximum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Pour une construction implantée à l'angle de deux voies, ces prescriptions ne s'appliquent qu'à la façade principale de la construction.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit en recul.

## **ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 de :
  - ✓ l'alignement
  - ✓ 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.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul.

La construction d'un abri de jardin à 1mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m<sup>2</sup> 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.**

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 rez-de-chaussée (maximum R+1+combles aménageables ou non).

Pour les logements collectifs, on tolèrera R+3+combles aménageables ou non.

**ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTÉRIEUR*****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 teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les extensions seront réalisées en matériaux en harmonie et de même teinte que ceux de la construction principale. Les parties des annexes isolées visibles depuis le domaine public seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et sur les clôtures,
- Les pastiches d'architecture étrangère à celle de la région sont interdits, ainsi que les imitations de matériaux,
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes;
- Les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie, et tout dispositif permettant l'économie de l'énergie et de l'eau sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction.

**ARTICLE UB. 12. – STATIONNEMENT****Principe**

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

**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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitations, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il devra être aménagé au minimum une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux
  - En zone A du PDU<sup>2</sup> : il est exigé une place maximum pour 200 à 300 m<sup>2</sup> de bureaux.
  - En zone C du PDU : il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- 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

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfera à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 200 mètres, et dont il justifie la pleine propriété. En dernier recours, le pétitionnaire versera une participation financière fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

**Normes minimales concernant le stationnement des vélos :**

Locaux	Places de vélo
Habitat	1 par logement
Industrie, artisanat, bureaux	1 pour 10 emplois
Commerces	1 pour 200 m <sup>2</sup> de surface de vente

La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

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

*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 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

<sup>2</sup> Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Valenciennes

**ARTICLE UB. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UB est égal à 0,50.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC**

### Caractère et vocation de la zone

La zone UC correspond à la zone d'habitat périphérique pavillonnaire récent. Elle comprend un secteur UCi présentant un risque d'inondation, observé suite à deux orages, à caractère exceptionnel. Ce secteur est soumis à des prescriptions particulières.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UC. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Outre les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UC2, sont interdits dans l'ensemble de la zone UC, secteur UCi y compris :

- L'implantation de nouveaux sièges d'exploitation agricole
- Les caves et garages en sous-sol
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées
- Les clôtures pleines faisant obstacle au libre écoulement de l'eau
- 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 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.

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

##### **1 - Rappel :**

- *Les constructions nouvelles exposées aux bruits de la RD70, classée comme voie bruyante, 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.*

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

- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés
- L'extension d'établissements à usage d'activité y compris agricole 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 piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.

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

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

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. En aucun cas les voies en impasse définitive ne doivent desservir plus de 10 logements.

## 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. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

### Assainissement.

Pour l'assainissement, le PLU est tenu par le schéma réalisé en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGTC) et approuvé après enquête publique.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

a) Eaux usées domestiques :

1) dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

2) dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si cette réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'on favorisera les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...), plutôt que le rejet dans le réseau de collecte.

### 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 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Tout ou partie de la façade (ou pignon) avant des constructions principales doit être implantée avec un retrait maximum de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Pour une construction implantée à l'angle de deux voies, ces prescriptions ne s'appliquent qu'à la façade principale de la construction.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit en recul.

## **ARTICLE UC. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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 de :
  - ✓ l'alignement
  - ✓ 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.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisé dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

## ARTICLE UC. 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 UC. 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UCi, l'emprise au sol des nouvelles constructions et des extensions de constructions existantes ne peut excéder 20% de l'unité foncière.

Si cette limite est déjà atteinte, une extension peut être autorisée dans la limite de 20 m<sup>2</sup>, plus 10 m<sup>2</sup> réservés aux locaux techniques et sanitaires.

## ARTICLE UC. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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 rez-de-chaussée (R+combles maximum).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions agricoles dont la hauteur est limitée à 10 mètres.

En outre, dans le secteur UCi :

La cote plancher la plus basse des nouvelles constructions est fixée à un minimum de 70 cm au-dessus du terrain naturel.

## ARTICLE UC. 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### *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 teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les extensions seront réalisées en matériaux en harmonie et de même teinte que ceux de la construction principale. Les parties des annexes isolées visibles depuis le domaine public seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et sur les clôtures,
- Les pastiches d'architecture étrangère à celle de la région sont interdits, ainsi que les imitations de matériaux,
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes,

- Les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie, et tout dispositif permettant l'économie de l'énergie et de l'eau sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction.

## ARTICLE UC. 12. – STATIONNEMENT

### Principe

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

### **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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitations, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il devra être aménagé au minimum une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux
  - En zone A du PDU<sup>3</sup> : il est exigé une place maximum pour 200 à 300 m<sup>2</sup> de bureaux.
  - En zone C du PDU : il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal 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

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfera à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 200 mètres, et dont il justifie la pleine propriété.

En dernier recours, le pétitionnaire versera une participation financière fixée par délibération du conseil municipal dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

### **Normes minimales concernant le stationnement des vélos :**

<b>Locaux</b>	<b>Places de vélo</b>
Habitat	1 par logement
Industrie, artisanat, bureaux	1 pour 10 emplois
Commerces	1 pour 200 m <sup>2</sup> de surface de vente

**La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>.**

<sup>3</sup> Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Valenciennes

**ARTICLE UC. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

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

*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 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UC. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone UC est égal à 0,30.

## **TITRE III**

# **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUa**

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone urbanisable sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble à vocation principale d'habitat à court et moyen terme.

La zone 1AUa est concernée par la présence de puits de mines à proximité.  
Elle comporte un secteur 1AUat, situé en centre-bourg à proximité de la station de tramway.

### **SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUa. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les constructions qui ne sont pas autorisées à l'article 1AUa2 sont interdites.  
En outre, dans la zone d'intervention autour des puits de mines, toute construction est interdite.

#### **ARTICLE 1AUa. 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1- Rappel :

– *Les constructions nouvelles exposées aux bruits de la RD70, classée comme voie bruyante, 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.*

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

- Les constructions à usage d'habitation, ainsi que les constructions à usage de commerce dans la limite de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de services complémentaires à la vie courante des habitants, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement de l'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,
- Les bâtiments annexes et les garages liés à la construction principale, à l'exception des garages en sous-sol et des caves.
- Les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUa. 3 – ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 – Accès :**

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

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. En aucun cas les voies en impasse définitive ne doivent desservir plus de 10 logements.

### **ARTICLE 1AUa. 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. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### Assainissement.

Pour l'assainissement, le PLU est tenu par le schéma réalisé en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGTC) et approuvé après enquête publique.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

a) Eaux usées domestiques :

1) dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

2) dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si cette réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'on favorisera les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...), plutôt que le rejet dans le réseau de collecte.

#### 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 1AUa. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

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

Pour une construction implantée à l'angle de deux voies, ces prescriptions ne s'appliquent qu'à la façade principale de la construction.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer en cas de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires fonctionnement d'un service public, ni en cas de réfection ou d'extension de

constructions existantes, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ni à la sécurité routière.

### **ARTICLE 1AUa. 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.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul.

La construction d'un abri de jardin à 1mètre minimum des limites séparatives est autorisé dès lors que celui-ci n'excède pas 20 m<sup>2</sup> et 2,50 mètres de hauteur.

### **ARTICLE 1AUa. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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.

### **ARTICLE 1AUa. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUa. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

On autorise un étage plus un niveau de combles, aménageables ou non, sur un rez-de-chaussée (maximum R+1+combles aménageables ou non).  
Pour les logements collectifs, on tolérera R+3+combles aménageables ou non.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

## ARTICLE 1AUa. 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

### 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 teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les extensions seront réalisées en matériaux en harmonie et de même teinte que ceux de la construction principale. Les parties des annexes isolées visibles depuis le domaine public seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et sur les clôtures,
- Les pastiches d'architecture étrangère à celle de la région sont interdits, ainsi que les imitations de matériaux,
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes,
- Les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie, et tout dispositif permettant l'économie de l'énergie et de l'eau sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction.

## ARTICLE 1AUa. 12 – STATIONNEMENT

### Principe

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 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette réalisés avec un minimum de deux places par logement.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il devra être aménagé au minimum une place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage de bureaux
  - En zone A du PDU<sup>4</sup> : il est exigé une place maximum pour 200 à 300 m<sup>2</sup> de bureaux.
  - En zone C du PDU : il est exigé une place maximum pour 50 à 150 m<sup>2</sup> de bureaux.
- pour les constructions à usage commercial et de services, les espaces réservés au stationnement hors du domaine public doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le

---

<sup>4</sup> Plan de Déplacements Urbains de l'Agglomération de Valenciennes

stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel.

**Normes minimales concernant le stationnement des vélos :**

<b>Locaux</b>	<b>Places de vélo</b>
Habitat	1 par logement
Industrie, artisanat, bureaux	1 pour 10 emplois
Commerces	1 pour 200 m <sup>2</sup> de surface de vente

**La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m<sup>2</sup>.**

### **ARTICLE 1AUa. 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 engazonnés et plantés d'essences locales.

La superficie réservée aux espaces de détente réellement aménagés devra au moins être égale à 10% de la superficie du terrain.

Les dispositifs de stockage, tamponnement et infiltration des eaux pluviales doivent faire l'objet de mesures d'intégration paysagère dans la cadre de l'aménagement de la zone.

Les plantations devront être composées d'essences locales (voir liste en annexe).

### **SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AUa. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30, sauf dans le secteur 1AUat, où il est porté à 0,50.

## **CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU**

### Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone actuellement non équipée destinée à l'urbanisation à long terme. Elle ne pourra être mise en œuvre que par modification ou révision du P.L.U.

La zone 2AU est concernée par la présence de puits de mines.

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

#### **ARTICLE 2AU. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites tous les types d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnés à l'article 2AU.2.

En outre, dans la zone d'intervention autour des puits de mines, toute construction est interdite.

#### **ARTICLE 2AU. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

##### **1 - Rappel :**

*- Les constructions nouvelles exposées aux bruits de la RD70, classée comme voie bruyante, 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.*

*- Les puits de mine génèrent une zone d'intervention correspondant à un cercle d'un rayon égal à 15 mètres. Toute nouvelle construction ou ouvrage y sont interdits, ces zones devant rester accessibles depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais. Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, les zones non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.*

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

- Les constructions si elles sont liées à l'activité agricole installées à titre précaire et facilement démontables.
- Les ouvrages techniques si ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

**SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU. 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions nouvelles doivent s'implanter avec un retrait minimum de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques liés aux services publics.

**ARTICLE 2AU. 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES DE PROPRIÉTÉ**

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres des limites séparatives.

**ARTICLE 2AU. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 11 - ASPECT EXTÉRIEUR**

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 lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 2AU. 12 - STATIONNEMENT**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU. 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

## **TITRE IV**

# **Dispositions applicables à la zone agricole**

# **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A**

## Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée protégée au titre de l'activité agricole.

Elle comporte un secteur A1 correspond au périmètre d'extension future à long terme de la ZAC du Plateau d'Hérin.

Cette zone est concernée par un périmètre de forte susceptibilité d'existence de carrières souterraines figuré au plan de zonage. Dans ce périmètre, il est conseillé de procéder à des sondages pour déterminer la portance et le caractère friable du sol, pour éventuellement adapter les techniques de construction.

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

### **ARTICLE A. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites :

- toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article A2.
- les caves et garages en sous-sol.

Dans le secteur A1, toute construction est interdite.

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

#### **1- Rappel :**

- Les bâtiments d'élevage doivent respecter les conditions de distance en vigueur, en ce qui concerne le règlement sanitaire départemental et 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 constructions et installations indispensables à l'activité agricole :

La création et l'extension de bâtiments indispensables aux activités agricoles ressortissant ou non de la législation sur les installations classées.

Les constructions à usage d'habitations quand elles sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole nécessitant la présence permanente de l'exploitant, à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 mètres du corps de ferme principal, sauf contraintes techniques ou servitudes justifiées. Les extensions de ces habitations sont admises en vue d'améliorer les conditions d'habitabilité.

- Les constructions et installations réputées agricoles par l'article L.311-1 du code rural
  - Les centres équestres, hors activités de spectacle.
  - Les fermes – auberges répondant à la définition réglementaire, à la condition notamment d'être implantées sur une exploitation en activité.
  - Le camping à la ferme répondant à définition réglementaire, à la condition notamment d'être limité à six tentes ou caravanes et d'être implanté sur une exploitation en activité.
  - Les locaux de vente directe de produits agricoles provenant essentiellement de l'exploitation.
  - Les locaux de transformation des produits agricoles issus de l'exploitation.
  - Les locaux de conditionnement des produits agricoles issus de l'exploitation.
  - Les locaux relatifs à l'accueil pédagogique sur l'exploitation agricole.
  
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère agricole de la zone.

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A. 3 - ACCÈS 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.

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.

### **ARTICLE A. 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. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### Assainissement.

Pour l'assainissement, le PLU est tenu par le schéma réalisé en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGTC) et approuvé après enquête publique.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

a) Eaux usées domestiques :

1) dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

2) dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaires des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

c) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si cette réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'on favorisera les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...), plutôt que le rejet dans le réseau de collecte.

## **ARTICLE A. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres de l'alignement des voies communales et à au moins 20 mètres de l'alignement des routes départementales.

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit en recul.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions à usage d'habitations existantes,
- à l'extension de bâtiments agricoles existants.

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

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

Les bâtiments publics, les reconstructions de bâtiments à l'identique après sinistre, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, doivent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul.

## **ARTICLE A. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

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 (maximum R+1+combles aménageables ou non).

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public.

## **ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.**

### ***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 teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les extensions seront réalisées en matériaux en harmonie et de même teinte que ceux de la construction principale. Les parties des annexes isolées visibles depuis le domaine public seront réalisées en matériaux identiques à ceux de la construction principale.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et sur les clôtures,
- Les pastiches d'architecture étrangère à celle de la région sont interdits, ainsi que les imitations de matériaux,
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes,
- Les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie, et tout dispositif permettant l'économie de l'énergie et de l'eau sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction,
- Les constructions à usage d'activités agricoles devront présenter une teinte foncée. L'utilisation du bois est autorisée.

## **ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assurée au-dehors de la voie publique.

## **ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Un aménagement paysager (plantations d'essences locales, voir liste en annexe) doit être prévu pour accompagner l'insertion des bâtiments agricoles dans le site.

Tout arbre abattu doit être remplacé.

**SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

# **TITRE V**

## **Dispositions applicables aux zones naturelles**

## **CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N**

### Caractère 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.

Elle comprend 5 secteurs :

- Nc, correspondant à une ancienne carrière remblayée;
- Nh, où l'extension mesurée et les annexes des constructions à usage d'habitation existantes sont autorisées;
- Ni, à vocation sportive et de loisirs;
- Nj, réservé aux jardins;
- Ns, à vocation sportive.

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

#### **ARTICLE N. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les constructions et occupations du sol non mentionnées à l'article N. 2.

En outre, dans le secteur Nc, toute construction est interdite.

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

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

**Dans l'ensemble des secteurs,** sont autorisées :

- les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

**En outre,**

**Dans le secteur Nh** sont autorisées :

- La création de pièces supplémentaires à des habitations existantes destinées à une amélioration justifiée des conditions d'habitabilité pour les occupants, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de S.H.O.N., si elle n'a pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que la construction de bâtiments annexes, garages (hors sous-sol), abris de jardin...dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de S.H.ON.
- Les piscines privées sur la même unité foncière que l'habitation principale.

**Dans le secteur Ni** sont autorisés :

- les équipements de loisirs;
- les équipements sportifs et les constructions qui leurs sont liées (gradins, vestiaires, club-houses...).

**Dans le secteur Nj** sont autorisés :

- les abris de jardins dans la limite de 1 par parcelle, et de 20 m<sup>2</sup> de SHON.

**Dans le secteur Ns** sont autorisés :

- les équipements sportifs et les constructions qui leurs sont liées (gradins, vestiaires, club-houses...).

## **SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N. 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès automobiles sur les voies départementales sont limités à un seul par parcelle. Ils doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. 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.

### **ARTICLE N. 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. Le branchement au réseau public de distribution d'eau potable doit être approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

#### Assainissement.

Pour l'assainissement, le PLU est tenu par le schéma réalisé en application de l'article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales (CGTC) et approuvé après enquête publique.

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toute construction.

a) Eaux usées domestiques :

1) dans les zones d'assainissement collectif, il est obligatoire d'évacuer les eaux usées sans stagnation et sans aucun traitement préalable par des canalisations souterraines au réseau public, en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif). Toutefois, en l'absence de réseau ou dans l'attente de celui-ci, un système d'assainissement non collectif peut être admis mais sous les conditions suivantes :

- la collectivité est en mesure d'indiquer dans quel délai est prévue la réalisation du réseau desservant le terrain;
- le système est conforme à la réglementation en vigueur en adéquation avec la nature du sol.

2) dans les zones d'assainissement non collectif, le système d'épuration doit être réalisé en conformité avec la législation en vigueur, et en adéquation avec la nature du sol.

b) Eaux résiduaire des activités :

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux usées liées aux activités autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

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

c) Eaux Pluviales – Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

A défaut de réseau, les constructions ne sont admises qu'à la condition que soient réalisés, à la charge du constructeur, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales, conformément aux avis des services techniques intéressés et selon des dispositifs appropriés et proportionnés, afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation, dans le respect des exigences de la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas les écoulements des eaux pluviales vers les fonds inférieurs.

Dans ce but, les aménageurs examineront toutes les solutions possibles de gestion des eaux pluviales à la parcelle par réinfiltration dans le sous-sol.

Si cette réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un réseau collecteur public doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales.

Dans tous les cas, l'on favorisera les techniques alternatives (puits d'infiltration, citernes, engazonnement...), plutôt que le rejet dans le réseau de collecte.

## **ARTICLE N. 5 - SUPERFICIE 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 à l'emprise des voies et emprises publiques, et de 20 mètres minimum par rapport à l'emprise des routes départementales.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 4 mètres minimum des limites séparatives.

## **ARTICLE N. 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Dans les secteurs Nh, Nl et Ns : 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 N. 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

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 rez-de-chaussée (R+combles maximum), dans la limite de 12 mètres.

## **ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTÉRIEUR.**

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.

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un dispositif à claire-voie.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et sur les clôtures.

Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

### ***Dispositions particulières au secteur Nh***

- Les pignons doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale,
- Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale,
- En cas d'extension, ou de construction sur une parcelle bâtie, la nouvelle construction ou l'extension devra être réalisée en matériaux en harmonie et de même teinte que ceux des constructions existantes. Les constructions en matériaux verriers (serres, vérandas, etc....) sont autorisées. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter,
- Les panneaux solaires, récupérateurs d'eau de pluie, et tout dispositif permettant l'économie de l'énergie et de l'eau sont autorisés, sous réserve de leur bonne intégration dans l'architecture de la construction.
- Les pastiches d'architecture étrangère à celle de la région sont interdits, ainsi que les fausses briques et faux pans de bois.

**Dispositions particulières au secteur Nj**

- Le bois est autorisé pour les abris de jardins.

**Dispositions particulières au secteur Ns**

- Le bois est autorisé pour les constructions admises à l'article N2.

**ARTICLE N. 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assurée au-dehors de la voie publique.

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (voir liste en annexe).

L'aménagement des secteurs Nl et Ns doit comprendre une étude d'insertion paysagère garantissant la meilleure intégration des constructions dans le site.

*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 : POSSIBILITES MAXIMALES 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 plancher hors œuvre nette 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 espace boisé 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 hors œuvre nette 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 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.

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 de transferts e 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 hors œuvre brute** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

**La surface de plancher hors œuvre nette** d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

1. Des surfaces de plancher hors œuvre es combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
2. Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
3. Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules;
4. Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher de serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation;
5. D'une surface égale à 5 pour cent des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

*Sont également déduites de la surface hors oeuvre dans le cas de réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 mètres carrés par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.*

## **EMPLACEMENTS RESERVES**

### ARTICLE L.123.2 DU CODE DE L'URBANISME

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, 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, le changement de destination, 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 ;

d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

#### 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.

#### ARTICLE L.123.1 7° DU CODE DE L'URBANISME

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### ARTICLE L.130-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les Plans Locaux d'Urbanisme 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, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

#### ARTICLE R 421-17 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

a) Les travaux de ravalement et les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9 ; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal;

c) Dans les secteurs sauvegardés dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur n'est pas approuvé ou dont le plan de sauvegarde et de mise en valeur a été mis en révision, les travaux effectués à l'intérieur des immeubles ;

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

e) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

f) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors oeuvre brute supérieure à deux mètres carrés et inférieure ou égale à vingt mètres carrés ;

g) Les travaux ayant pour effet de transformer plus de dix mètres carrés de surface hors oeuvre brute en surface hors oeuvre nette.

#### ARTICLE R 421-17 DU CODE DE L'URBANISME

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;

b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;

c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;

d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;

e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;

f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;

g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;

j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat

permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

### **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 hors oeuvre brute du niveau édifié sur le sol.*

### **LIMITES SEPARATIVES**

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

### **SURFACE HORS OEUVRE NETTE 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.

### **VOIE EN IMPASSE**

Les voies en impasse ne comportent qu'un seul accès à partir d'une autre voie. Une voie en impasse définitive est une voie pour laquelle aucun prolongement vers une autre voirie n'est envisagé.

### **UNITE FONCIERE**

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

# **TITRE VII**

## **Annexe**

**Liste des essences locales  
pouvant être recommandées dans le cadre des documents d'urbanisme**

**Arbres et arbustes à feuilles caduques**

**Arbustes pour constitution de haies**

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)(soumise à autorisation)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus cathartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

**Arbres à utiliser davantage en isolé**

- Auline glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier blanc (*Sorbus aria*)
- Sorbier des oiseleurs ( *Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)

**Arbres et arbustes marcescents (végétal dont les feuilles se flétrissent sans tomber)**

**Haie et arbres isolés**

- Hêtre (*Fagus sylvatica*)
- Charme (*Carpinus betulus*)

**Arbustes persistants et semi-persistants**

**Haie**

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)

**Haie et arbres isolés**

- Houx (*Ilex aquifolium*)

**Plantes grimpantes**

- Lierre (*Hedera helix*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus tricuspidata*)
- Houblon (*Humulus lupulus*)
- Glycine (*Wistéria sinensis*)
- Hortensia grimpant (*Hydrangea petiolaris*)
- Chèvrefeuille (*Lonicera*)