

TITRE I

Dispositions Générales du Plan

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123.1, R.123.1 à R.123.25 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de NEUVILLE-SUR-ESCAUT.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Dispositions du PLU

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage des zones :

A - La zone urbaine est repérée au plan de zonage par l'indice **U**. La capacité des équipements publics existants ou en cours de réalisation permet d'y admettre immédiatement des constructions.

Elle est divisée en 3 :

- La zone **UA**, correspondant à la zone centrale, la plus ancienne et la plus dense du bourg .
Elle comprend un secteur **UAi** présentant un risque d'inondation et pour lequel des prescriptions spéciales sont édictées;
- La zone **UB** ;
- La zone **UE**, réservée aux activités.

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

Elles correspondent à :

- La zone **1AU** : zone d'extension de l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'habitat.
- La zone **2AUa** : zone d'extension de l'urbanisation à long terme à vocation principale d'habitat.
- La zone **2AUb** : zone d'extension de l'urbanisation à long terme à vocation d'activités.

C - La zone agricole est repérée au plan de zonage par l'indice **A**. Elle permet la protection des terres agricoles en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Elle comprend un secteur **Ai** présentant un risque d'inondation et pour lequel des prescriptions spéciales sont édictées;

D - Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice **N**. Ce sont des zones de protection des sites en raison de leur valeur environnementale ou paysagère. La zone N stricte correspond à un site de carrière, à la coupure verte entre Neuville et Louches, ainsi qu'à l'espace naturel des rives de l'Escaut.

En outre, la zone N comprend 4 secteurs :

- **Ni** : zone naturelle où toute construction est interdite, en raison du risque d'inondation qu'elle présente.
- **Nh** : zone naturelle où les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées ;
- **Nhi** : zone naturelle où les extensions mesurées des habitations existantes sont autorisées sous réserve du respect de prescriptions spéciales, en raison du risque d'inondation qu'elle comporte ;
- **Ns** : zone naturelle à vocation sportive.

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

Les caractères et vocations de chacune des zones sont définis en tête du 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 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 – COEFFICIENT D' OCCUPATION DES SOLS

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

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone à laquelle 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 111-3.2, 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 111-3.2) ;
- contrarier l'action d'aménagement de territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national approuvées par décret (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).

B - Par l'article R 111-4 :

a) qui permet de refuser le permis de construire :

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

b) qui permet de subordonner la délivrance du permis de construire :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa du a) ci-dessus.

c) qui permet de limiter le nombre d'accès dans l'intérêt de la sécurité.

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

C – Par l'article R 111-14-2 qui stipule que le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} 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 (alinéa 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 L421-4 qui précise que :

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

4) L'article L421-5 qui dispose que :

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

II – Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les servitudes d'utilité 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 installations pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental...

ARTICLE 4 – PERMIS DE DEMOLIR

Ne s'applique pas à la commune.

ARTICLE 5 – CLÔTURES

Les dispositions des articles L441-1 à L441-3 du Code de l'Urbanisme instituent une déclaration préalable pour l'édification des clôtures, à l'exception de celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un PLU approuvé.

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 et par son décret d'application n° 95.21 du 09 janvier 1995, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur, les constructions à usage d'habitation exposées aux bruits des voies de type 1, 2, 3 et 4 sont soumises à des normes d'isolations acoustiques. Elles sont appliquées dans une bande de 30 à 300 mètres de part et d'autre des plates-formes, telles qu'elles figurent au plan.

ARTICLE 8 – PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX

La commune est concernée par le risque naturel de mouvement de terrain en temps de sécheresse lié au retrait-gonflement des sols argileux. Il est conseillé de procéder à des sondages sur les terrains et d'adapter les techniques de construction.

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 doivent être motivées par l'autorité compétente.

REGLES GENERALES D'URBANISME***R.111-2**

(Décret n°76.276 du 29 mars 1976)

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

***R.111-3.2**

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977)

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°77.755 du 7 juillet 1977)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au 2^{ème} alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés par 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 œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre 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, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

*R111-14.2

(Décret n°77.114 du 12 octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1^{er} 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. (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1978).

*R111-15

(Décret n°77.755 du 7 juillet 1977 ; D.N. 83-812, 9 septembre 1983 ; D.N. 86-98', 19 août 1986).

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22.

ASPECT DES CONSTRUCTIONS

*R111-21

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.

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

Elle comprend un secteur UA_i présentant un risque d'inondation.

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

ARTICLE UA — 1. OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les carrières ;
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs ;
- Les caravanes à usage d'habitation ;
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole;
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, et de matériaux divers ;
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances ;
- Les 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 ;
- Toutes les occupations du sol de nature à compromettre la protection du captage d'eau de Neuville-sur-Escaut.

En outre, dans le secteur UA_i, sont interdits :

- Les garages en sous-sol ;
- Les caves ;
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

Enfin, dans le périmètre d'isolement du silo figurant au plan de zonage, toutes constructions, installations ou infrastructures, hormis celles strictement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du silo sont interdites.

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

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la protection du captage de Neuville-sur-Escout.

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

- Les constructions à usage d'habitation et les établissements recevant du public à condition d'être implantés à une distance au moins égale à 50 mètres du silo Unéal ;
- Les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation et d'utilisation du sol autorisés ;
- L'installation d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et à condition qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère principal d'habitat et de services ;
- L'extension d'établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsiste plus pour leur voisinage ni risque important pour la sécurité, ni nuisance polluante.

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.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules qu'ils soient privés ou appartenant aux services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour, elle ne peuvent desservir plus de 10 logements.

ARTICLE UA. 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

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

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

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 la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 21 m³/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation 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.

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 peut être implantée avec un retrait de 10 mètres maximum de la limite d'emprise de la voie. Les constructions peuvent également être implantées à l'alignement.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à la réalisation de bâtiments publics ou d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public, à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel ;
- à la construction d'un abri de jardin sur la même unité foncière que l'habitation principale.

ARTICLE UA. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois :

- *à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir :*
 - ✓ l'alignement
 - ✓ ou de la limite de voie de desserte

la construction en limite séparative est autorisée.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics
- ✓ aux bâtiments agricoles dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

La construction d'un abri de jardin à 1 mètre minimum des limites séparatives est autorisée dès lors que celui-ci n'excède pas 15 m² 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 UAi, l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 20% compte tenu des constructions existantes. Si cette limite de 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².

ARTICLE UA. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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 exclus ne peut dépasser un étage avec un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1+combles maximum).

La hauteur des bâtiments à usage d'activité ne pourra excéder 10 mètres.

En outre, dans le secteur UAi :

Les nouvelles constructions autorisées et les extensions devront présenter une rehausse du premier plancher de + 70 cm par rapport au niveau naturel du sol.

ARTICLE UA. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Dispositions particulières

- Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Pour les constructions à usage d'activité, on privilégiera le bardage de teinte foncée.
- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
 - Soit par un muret en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale dont la hauteur sera de 0,80 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout éventuellement doublé d'une haie et n'excédant pas 1,80 m de hauteur
 - Soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) de hauteur maximum 1,80 m éventuellement doublé d'une haie.

- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00m pouvant comporter une partie en maçonnerie de 1 mètre maximum.
- Les installations particulières, citernes à gaz ou à mazout, stations de traitement ainsi que les installations similaires doivent, dans la mesure du possible, être placées en des lieux où elles sont le moins visibles du domaine public, et masquées par des mouvements de terre et plantations.
- Les pentes d'accès aux garages en sous-sol ne peuvent excéder 15%.

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.

Les normes applicables pour le stationnement des véhicules sont les suivantes :

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

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum d'une place de stationnement par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place par tranche de 50 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage d'activités, 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.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m ² de surface de vente

La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m².

ARTICLE UA. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (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 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA. 14 — COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone UB correspond à la zone d'habitat périphérique résidentielle, où le bâti est essentiellement pavillonnaire et récent.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les carrières ;
- Les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs ;
- Les caravanes à usage d'habitation ;
- Les nouvelles constructions à usage agricole ainsi que les bâtiments d'élevage ;
- Le camping et le stationnement de caravanes hors terrain aménagé ;
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de construction ou de démolition, de déchets et de véhicules désaffectés, dépôts matériaux divers ;
- Les parcs d'attractions permanents et installations susceptibles de produire des nuisances ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les installations établies pour plus de trois mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, de caravanes, d'abris autres qu'à usage public ;
- L'installation ou l'extension d'établissements à usage d'activité industrielle ou comportant des installations classées ;
- Toutes les occupations du sol de nature à compromettre la protection du captage d'eau de Neuville-sur-Escout.

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

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la protection du captage de Neuville-sur-Escout.
- *Les constructions nouvelles soumises aux bruits de la RN 30, 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 si ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés.
- La création de commerces, d'activités de services tertiaires et artisanales non polluantes et non nuisantes.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB. 3 – ACCES 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.

Aucune voie privée ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 6 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

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

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduaires des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduaires non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

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 la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 21 m³/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation 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.

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 compris entre 5 m et 15 m par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Ces dispositions peuvent ne pas s'appliquer en cas :

- de reconstruction de bâtiments après sinistre au même emplacement et aux bâtiments publics.
- d'aménagements ou extensions d'habitations existantes.
- de réalisation d'ouvrages techniques nécessaires fonctionnement du service public à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti ou à l'environnement naturel.

ARTICLE UB. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Toutefois :

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

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

la construction en limite séparative est autorisée.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général;
- ✓ aux bâtiments publics.

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

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

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

ARTICLE UB. 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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 exclus ne peut dépasser un étage + un seul niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+1 +combles maximum).

La hauteur des bâtiments à usage d'activité ne pourra excéder 10 mètres.

ARTICLE UB. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

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

Dispositions particulières

- Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.
- Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.
- Pour les constructions à usage d'activité, on privilégiera le bardage de teinte foncée.
- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
 - Soit par un muret en matériaux en harmonie avec ceux de la construction principale dont la hauteur sera de 0,80 m maximum, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (grilles ou bois), le tout éventuellement doublé d'une haie et n'excédant pas 1,80 m de hauteur
 - Soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) de hauteur maximum 1,80 m éventuellement doublé d'une haie.
- En limite séparative et fond de parcelle, la hauteur des clôtures n'excèdera pas 2,00m pouvant comporter une partie en maçonnerie de 1 mètre maximum.
- Les installations particulières, citernes à gaz ou à mazout, stations de traitement ainsi que les installations similaires doivent, dans la mesure du possible, être placées en des lieux où elles sont le moins visibles du domaine public, et masquées par des mouvements de terre et plantations.
- Les pentes d'accès aux garages en sous-sol ne peuvent excéder 15%.

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.

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

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

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

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place par tranche de 50 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage d'activités, 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.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	1 pour 5 élèves
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés

La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m².

ARTICLE UB. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations composées d'espèces arborescentes et arbustives locales (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 : POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**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 UE

Caractère et vocation de la zone

La zone est destinée à recevoir des constructions à usage d'activités industrielles et artisanales ainsi que les services tertiaires.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 1 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les types d'occupation ou d'utilisation non mentionnés à l'article UE2, et notamment :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de ceux autorisés à l'article UE2 ci-après,
- l'aménagement de terrains de camping-caravaning,
- les parcs d'attractions,
- l'ouverture de toute carrière,
- les bâtiments d'exploitations agricoles,
- les magasins de commerce de détail en alimentation.

En outre, dans le périmètre d'isolement du silo figurant au plan de zonage, toutes constructions, installations ou infrastructures, hormis celles strictement nécessaires à l'exploitation et au fonctionnement du silo sont interdites.

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

1 - Rappel :

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

2 - Sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve de conditions particulières :

- Les constructions à usage d’habitation et les établissements recevant du public à condition d’être implantés à une distance au moins égale à 50 mètres du silo Unéal ;
- les commerces liés à l’activité ;
- les extensions des activités existantes ;
- les bâtiments à usage d’habitation et leurs annexes destinés à assurer le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire à la direction ou à la surveillance des établissements ou des services généraux ;
- les équipements publics d’infrastructures et superstructures ;
- les exhaussements et affouillements liés aux constructions autorisées ;
- la reconstruction à l’identique de bâtiments existants détruits par sinistre.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE. 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès :

Pour être constructible, un terrain doit comporter au moins un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l’application de l’article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent, d’une part, correspondre à la destination de l’installation et, d’autre part, permettre de satisfaire les règles minimales de desserte (lutte contre l’incendie, protection civile, brancardage). Il doivent également être soumis à l’avis du gestionnaire de la voirie concernée.

Les accès devant permettre l’entrée et la sortie des véhicules lourds devront être aménagés de façon telle que l’évolution de ces véhicules ne soit pas de nature à perturber la circulation sur la voie publique.

En outre, et plus particulièrement en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, les accès doivent être aménagés de sorte que :

- la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance de 10 mètres de part et d’autre de l’axe de l’accès à partir du point de cet axe situé à 5mètres en retrait de l’alignement ;

- les véhicules automobiles, et notamment les véhicules lourds puissent entrer et sortir des établissements industriels sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses, de manière à ne pas perturber la circulation sur la voie.

2- Voirie :

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées correspondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La largeur et la structure des voies doivent être fonction des circulations qu'elles sont appelées à supporter. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 7 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 12 mètres.

Les carrefours entre les voies publiques ou privées communes doivent comporter des distances de visibilité identiques à celles définies ci-dessus pour les accès.

ARTICLE UE. 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Alimentation en eau potable.

Les bâtiments à usage d'habitation admis à l'article 1 ou qui peuvent, par leur mode d'occupation, y être assimilé (bureaux, par exemple) et tout local pouvant servir, de jour comme de nuit, au repos ou à l'agrément du personnel de fonction, doivent être desservis en eau potable.

Alimentation en eau industrielle.

Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

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 selon la réglementation en vigueur.

Assainissement.

a) Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Lorsque le réseau n'existe pas, le constructeur doit réaliser à sa charge, conformément aux avis des services conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales ainsi que les dispositifs appropriés et proportionnés permettant leur évacuation directe et sans stagnation vers un déversoir désigné par ces mêmes services.

b) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire, lorsque celui-ci existe. S'il n'existe pas, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions fixées par l'arrêté du 6 mars 1996, mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure est tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau lorsqu'il sera réalisé, et devra satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c) Eau résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduaires industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées au fossé dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur.

Réseaux divers.

Tout acquéreur de parcelle aura l'obligation de se raccorder aux réseaux de desserte publics ou concédés existants pour la totalité de ses besoins.

Les réseaux divers de distribution : gaz, électricité, éclairage public, téléphone, réseau câblé, doivent être souterrains.

ARTICLE UE. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantés en retrait de l'alignement d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur sans jamais être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE. 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite du lot doit être au moins égale à la moitié de la hauteur avec un minimum de 5 mètres.

Pour les constructions de locaux à usage d'activités présentant un lien direct avec l'exploitation ferroviaire, l'implantation en limite séparative peut être autorisée.

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

1 – Prospect

Les baies éclairant les bureaux ou les pièces principales d'une habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui des baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

2 – Entre deux bâtiments non contigus

Il doit toujours être ménagé une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement des bâtiments eux-mêmes et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE. 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE. 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'habitation ne peut excéder un niveau de combles aménageables ou non sur rez-de-chaussée (R+combles maximum).

La hauteur des nouvelles constructions à usage d'activités ne pourra excéder 12 mètres au faitage.

Les constructions à réaliser à l'intérieur des couloirs de transport d'énergie électrique ne doivent pas avoir une hauteur supérieure à 8 mètres.

ARTICLE UE. 11 – ASPECT EXTERIEUR

Principe général

Les constructions ou installations à édifier ou à modifier doivent former un ensemble architectural de qualité.

Les établissements présenteront de préférence les façades ouvertes et les bureaux vis-à-vis des voies. L'aspect des bâtiments les plus hauts ou massifs sera si possible atténué par un jeu d'ouverture de vues sur les locaux plus bas et sur des mouvements de terre, stationnements plantés et massifs arbustifs.

Des matériaux de remplissage destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, etc...) ne pourront rester apparents.

Des bétons pourront rester brut de décoffrage si le coffrage a fait l'objet d'une étude d'appareillage et si la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi.

L'utilisation de vêtiture, bardage, ou d'éléments métalliques, est subordonnée à la qualité des produits utilisés.

Les imitations grossières de matériaux naturels sont interdites.

Les briques de terre cuite pourront être utilisées.

Dispositions particulières

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale édifiée.

Les installations particulières, citernes à gaz ou à mazout, stations de traitement ainsi que les installations similaires doivent, dans la mesure du possible, être placées en des lieux où elles sont le moins visibles du domaine public, et masquées par des mouvements de terre et plantations.

Les aires de stockage de matières premières et déchets doivent être masquées aux usagers des voies publiques.

Clôtures

Les règles concernant les clôtures ne s'appliquent pas pour des raisons de sécurité particulière (réglementation de sécurité propre) aux éléments de superstructures type postes EDF.

Les murs bahuts sont interdits.

Les clôtures doivent être constituées d'essences locales (haies) ou d'un grillages doublé d'une haie d'essences locales.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UE. 12. – STATIONNEMENT

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé un minimum de deux places de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé une place par tranche de 50 m² de bureaux.
- pour les constructions à usage d'activités, 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 et des visiteurs.

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Foyer	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois

La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m².

ARTICLE UE. 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie réservée aux espaces verts doit être au moins égale à 10% de la surface du terrain.

Les marges latérales avec les zones urbaines doivent être plantées dans leur totalité.

Dans tous les cas, les plantations seront constituées d'essences locales (voir liste en annexe).

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

Non réglementé.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

Caractère et vocation de la zone

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

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

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

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

EN outre, sont interdites toutes les occupations du sol de nature à compromettre la protection du captage d'eau de Neuville-sur-Escout.

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

1- Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la protection du captage de Neuville-sur-Escout.
- *Les constructions nouvelles soumises aux bruits de l'autoroute A2, 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, résidences pour personnes âgées (accueil et services), bâtiments publics, activités médicales, paramédicales et sociales, ainsi que les professions libérales et les commerces de 50m² maximum de surface de vente, sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement d'ensemble de la zone.

- Les équipements et bâtiments d'infrastructures et de superstructures nécessaires au bon fonctionnement des services publics, ainsi que ceux précédant la mise en œuvre de la zone.
- Les affouillements ou exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient rendus indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou utilisation des sols autorisés.
- Les piscines privées sur le même unité foncière que l'habitation principale.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU. 3 – ACCÈS ET VOIRIE

1 – Accès :

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

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

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

2 – Voirie :

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

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.

ARTICLE 1AU. 4 – DESSERTÉ 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.

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux résiduelles des activités

Lorsqu'elle est possible, l'évacuation des eaux résiduelles non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonnée à une autorisation de rejet délivrée par le maître d'ouvrage assainissement et à la signature d'une convention de déversement définissant les conditions techniques, administratives, financières et juridiques applicables à ce rejet.

c) Eaux pluviales

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 la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 21 m³/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation 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.

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 1AU. 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU. 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.

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.

ARTICLE 1AU. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS 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 :
 - ✓ 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.

Cette disposition ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions liées à un service public;
- ✓ aux bâtiments publics.

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

ARTICLE 1AU. 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 1AU. 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU. 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 exclues ne peut dépasser un seul niveau de combles, aménageables ou non, sur un rez-de-chaussée (R+combles maximum). Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics ou d'intérêt général.

ARTICLE 1AU. 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

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit sur les constructions et sur les clôtures,
- 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 harmonie avec les constructions existantes. L'harmonie des tons de menuiserie est à respecter.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul doivent être constituées :
 - Soit d'une haie végétale d'essences locales
 - Soit d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage) de hauteur maximum 1,80m éventuellement doublé d'une haie d'essences locales.
- Les clôtures en limite séparative ne pourront excéder 2 mètres de hauteur.
- Les équipements et installations liées à la distribution d'énergie doivent s'harmoniser aux constructions environnantes.

ARTICLE 1AU. 12 – STATIONNEMENT

Principe

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

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

- pour les constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé une place de stationnement pour 100 m² de surface hors œuvre nette réalisés avec un minimum de deux places par logement.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- pour les constructions à usage de bureaux, il est exigé : une place par tranche de 50 m² de bureaux

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Place de vélos
Foyer	1 par chambre
École	1 pour 5 élèves

La superficie minimale pour une place de stationnement de vélo est de 1,5 m².

ARTICLE 1AU. 13 – ESPACES LIBRES et PLANTATIONS

Des espaces de détente réellement aménagés représentant une surface minimum de 10% minimum de la zone doivent être prévus.

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 (voir liste en annexe).

Les plantations devront être composées d'essences locales.

SECTION III : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

CHAPITRE 2 : 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 2AUa sera à vocation principale d'habitat.

La zone 2AUb sera à vocation d'activités.

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.

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

1 - Rappel :

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

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

- Les 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

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

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

Caractère et vocation de la zone

Il s'agit d'une zone non équipée et protégée au titre de l'activité agricole. Elle comporte un secteur Ai présentant un risque d'inondation.

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 ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sont interdites toutes les occupations du sol de nature à compromettre la protection du captage d'eau de Neuville-sur-Escout.

En outre toute construction est interdite dans le secteur Ai.

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

1- Rappel :

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les bâtiments à usage d'activité agricole, les constructions à usage d'habitation ou professionnel doivent respecter les conditions de distance en vigueur, en ce qui concerne la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement et le règlement sanitaire départemental.
- Les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la protection du captage de Neuville-sur-Escout.
- *Les constructions nouvelles soumises aux bruits de la RN 30 et de l'autoroute A2, 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, si elles respectent les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

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

- Les constructions à usage d’habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles. Ces constructions devront obligatoirement être implantées à proximité immédiate des bâtiments d’exploitation; en cas d’impossibilité technique, la distance maximale autorisée sera de 100 mètres par rapport au bâtiment d’exploitation.
- Les équipements et bâtiments d’infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement des services publics et d’intérêt général.
- Les activités de service, tels que les gîtes ruraux, les chambres d’hôtes, les fermes-auberges, si elles sont complémentaires à l’activité agricole et uniquement dans le cas de changement de destination d’un bâtiment agricole existant.
- Les dépôts de matériaux nécessaires à l’activité agricole, sous réserve que toutes les dispositions soient prises pour éviter toute nuisance polluante et visuelle.
- Les travaux visant à améliorer le confort et la solidité, ainsi que l’extension des constructions à usage d’habitation existantes liées à une exploitation agricole et leurs annexes dans la limite de 100 m² de surface hors œuvre nette d’extension ou annexe.
- La reconstruction à l’identique après sinistre de bâtiments existants.
- Les affouillements liés aux travaux hydrauliques d’intérêt général.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A. 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

ARTICLE A. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable.

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

Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

b) Effluents agricoles

Les installations agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

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 la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 21 m³/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation 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.

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 A. 5 - SUPERFICIE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

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

Cette disposition ne s'applique pas en cas de reconstruction après sinistre, ou dans le cas d'extension de bâtiments situés en limite séparative.

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

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

ARTICLE A. 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

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

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

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à un service public ou d'intérêt général.

ARTICLE A. 11 - ASPECT EXTERIEUR.

Principe général

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

Dispositions particulières

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

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

Les constructions à usage d'activités agricoles seront obligatoirement de teinte foncée et mate.

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les toitures-terrasses.

ARTICLE A. 12 - STATIONNEMENT

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

ARTICLE A. 13 - ESPACES LIBRES, PLANTATIONS

Un aménagement paysager 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 en proportion au moins équivalente par des essences locales.

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

Non réglementé.

TITRE V

Dispositions Applicables à la Zone Naturelle

DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

Caractère et vocation de la zone

La zone N est une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation, en raison de la qualité du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Elle comprend 4 secteurs :

- Ni, où toute construction est interdite en raison du risque inondation qu'elle présente;
- Nh, où les extensions mesurées et annexes sont autorisées pour les habitations existantes ;
- Nhi, où les extensions mesurées et annexes sont autorisées pour les habitations existantes sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales en raison du risque d'inondation qu'elle présente;
- Ns, réservée aux équipements sportifs.

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.

Sont interdites toutes les occupations du sol de nature à compromettre la protection du captage d'eau de Neuville-sur-Escaut.

En outre :

Dans le secteur Ni, toute construction est interdite.

Dans le secteur Nhi, sont interdits :

- Les garages en sous-sol ;
- Les caves ;
- Les remblais non nécessaires aux constructions autorisées.

ARTICLE N. 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Rappel :

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-2 et suivants du Code de l'Urbanisme
- Les constructions admises dans la zone sont autorisées à condition de ne pas compromettre la protection du captage de Neuville-sur-Escaut.
- *Les constructions nouvelles soumises aux bruits de la RN 30 et de l'autoroute A2, 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 :

Dans l'ensemble de la zone N, secteurs y compris, sauf Ni et Nhi sont autorisées :

- Les occupations du sol liées au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

Dans le secteur Nh et Nhi sont autorisées :

- Les extensions et annexes de constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 50 m² de SHON par extension et par annexe, tous permis de construire confondus.

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 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.

ARTICLE N. 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Alimentation en eau potable

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau, soit à défaut, à titre provisoire, par captage, forage ou puits particulier si le dispositif envisagé est autorisé conformément à la réglementation en vigueur.

2 - Assainissement.

a) Eaux usées domestiques

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

b) Effluents agricoles

Les installations agricoles ne peuvent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

c) Eaux pluviales

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 la réinfiltration à la parcelle s'avère impossible ou insuffisante, le rejet des eaux pluviales vers un collecteur doit faire l'objet d'une autorisation préalable. Une convention de rejet passée avec le gestionnaire du réseau collecteur fixera les caractéristiques qualitatives et quantitatives de ce rejet en fonction de la capacité du réseau collecteur et du milieu récepteur des eaux pluviales sans pouvoir dépasser un rejet spécifique à 21 m³/s/ha.

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation 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.

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 aux 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 SEPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent être implantées :

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

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

Non réglementé.

ARTICLE N. 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Nhi, l'emprise au sol des constructions autorisées ne pourra excéder 20% compte tenu des constructions existantes. Si cette limite de 20% est déjà atteinte, une extension des constructions existantes est admise dans la limite de 30 m².

ARTICLE N. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Dans le secteur Nhi :

Les nouvelles constructions autorisées et les extensions devront présenter une rehausse du premier plancher de + 70 cm par rapport au niveau naturel du sol.

ARTICLE N. 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

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.

Dans le secteur Nh :

Les teintes dominantes des façades doivent être discrètes et s'harmoniser entre elles, permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les murs extérieurs visibles des extensions annexes seront réalisés en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les clôtures devront être constituées :

- soit d'un dispositif à claire-voie de hauteur maximum 1,80 m, éventuellement doublée d'une haie d'essences locales ;
- soit d'une haie d'essences locales.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être placées en des lieux où elles ne sont pas visibles des voies publiques.

Sont interdites :

- Les imitations de matériaux, tels que fausses briques, faux pans de bois...
- Les toitures-terrasses.

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 ET PLANTATIONS

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

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 et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celles-ci peuvent être implantées.

ARTICLE R.112.2 DU CODE DE L'URBANISME

La surface de plancher hors oeuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

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

- o Des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial;
- o Des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée;
- o Des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments ou parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules;
- o 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;
- o 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, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

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

ARTICLE L.123.17 DU CODE DE L'URBANISME

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

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACES BOISES CLASSES

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.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

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

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

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

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

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

- a) Dans les communes où un Plan Local d'Urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévues aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il ait été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables.
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

LIMITES SEPARATIVES

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

SURFACE 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.

UNITE FONCIERE

Ensemble de parcelles adjacentes appartenant à un même propriétaire.

TITRE VII

Annexe

Liste des essences locales recommandées
--

Arbres et arbustes caducs

- Aubépine (*Crataegus monogyna* et *Crataegus laevigata*)(soumise à autorisation)
- Aulne glutineux (*Alnus glutinosa*)
- Bouleau verruqueux (*Betula pendula* ou *verrucosa*)
- Bourdaine (*Frangula alnus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Chêne sessile (*Quercus petraea*)
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Eglantier (*Rosa canina*)
- Erable champêtre (*Acer campestre*)
- Erable sycomore (*Acer pseudoplatanus*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)
- Fusain d'Europe (*Evonymus europaeus*)
- Merisier (*Prunus avium*)
- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Nerprun purgatif (*Rhamnus catartica*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Noyer commun (*Juglans regia*)
- Orme résistant (*Ulmus resista*)
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Robinier faux-acacia (*Robinia pseudocacia*)
- Saule blanc (*Salix alba*)
- Saule des vanniers (*Salix viminalis*)
- Saule marsault (*Salix caprea*)
- Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
- Sureau à grappes (*Sambucus racemsa*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
- Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
- Viorne mancienne (*Viburnum lantana*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

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

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

Arbustes persistants et semi-persistants

- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Houx (*Ilex aquifolium*)

Plantes grimpantes

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