



DEPARTEMENT DU NORD

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
VALENCIENNES METROPOLE (C.A.V.M)**

**MODIFICATION SIMPLIFIEE DU
PLAN D'OCCUPATION DES SOLS
DE FRESNES SUR ESCAUT**

DOSSIER DE CONSULTATION

**MISE A DISPOSITION DU PUBLIC :
DU 30/04/18 AU 31/05/18**

REGLEMENT

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles L.123.1, L.123.2, R.123.16 à R.123.24 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE I – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de FRESNES SUR ESCAUT.

ARTICLE II – 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

Les règles générales de l'urbanisme fixées :

A°) Par les articles R 111-2, R 111-15, R 111-21, R 111-4 qui permettent de refuser le projet ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les conditions sont de nature :

- ◆ *porter atteinte à la salubrité et à la sécurité publique (article R 111-2)*
- ◆ *compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques (article R 111-4)*
- ◆ *avoir des conséquences dommageables pour l'environnement (article R 111-15)*
- ◆ *porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21)*

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

C°) Les articles L 111-9 - L 111-10 - et L 313-2 (alinéa 2) qui permettent d'opposer un sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations.

D°) L'article L 421-6 qui précise que le :

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

E°) L'article L 111 – 4 qui dispose que :

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

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

II- Prévalent sur les dispositions du POS

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières, récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du POS.

III – Se conjuguent avec les dispositions du POS

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

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

ARTICLE III – PERMIS DE DEMOLIR

Le permis de démolir s'applique sur la commune dans le périmètre des monuments historiques.

ARTICLE IV – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la commune a institué par délibération un droit de préemption urbain sur les zones urbaines « U » et zones à urbaniser « NA » délimitées au Plan d' Occupation des Sols.

ARTICLE V – PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS ET INONDATION

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 constructions.

La commune est également concernée par le risque inondation par rupture de digue.

ARTICLE VI – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le plan d'Occupation des Sols divise le territoire visé à l'article 1 du présent règlement en zones urbaines et en zone naturelles.

Les plans comportent aussi les terrains classés par ce P.O.S comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer : y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics.

1 – **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- * la zone UA dont l'indice de référence UA figure au document graphique N° 1 annexé au présent règlement
- * la zone UB dont l'indice de référence UB figure au document graphique N° 1 annexé au présent règlement
- * la zone UC dont l'indice de référence UC figure au document graphique N° 1 annexé au présent règlement
- * la zone UD dont l'indice de référence UD figure au document graphique N° 1 annexé au présent règlement
- * la zone UE dont l'indice de référence UE figure au document graphique N° 1 annexé au présent règlement. Elle comprend un secteur UE.a

2. – **Les zones naturelles** ou non équipées auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- * la zone NA dont l'indice de référence NA figure au document graphique N°1 annexé au présent règlement.
Elle comprend le secteur NA.a délimité au plan par un tireté et repéré par l'indice de référence NA.a.
- * La zone NC dont l'indice de référence NC figure au document graphique N° 1 annexé au présent règlement
- * La zone ND dont l'indice de référence ND figure au document graphique N° 1 annexé au présent règlement.
Elle comprend cinq secteurs N.D.a, N.D.b, ND.c, ND.d et ND.e délimités et repérés par les indices de références ND.a, ND.b, N.D.c, ND.d et ND.e.

3. – Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer sont repérés sur le document graphique par une trame quadrillée conformément à la légende.

4. – Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ils sont énumérés dans le document N°2 au Tableau des « emplacements réservés » et repris sur le plan par une trame quadrillée conformément à la légende.

ARTICLE VII - ADAPTATIONS MINEURES

1- Principe :

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce plan d'occupation des sols 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 font l'objet d'une décision motivée de l'autorité compétente.

2 - Bâtiments existants de toute nature :

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

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale équipée où l'habitat est groupé.

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

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- La création de terrains de camping et de caravaning ;
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés ;
- L'implantation de mobil-homes.

ARTICLE UA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- Les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- Les aires de jeux, sports et de stationnement ouvertes au public ;
- Les abris fixes ou mobiles non destinés à l'habitation.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès 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 permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... et plus particulièrement :

- Aucune voie destinée à être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme 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, destinée à être ouverte à la circulation automobile ne doit avoir 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.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers et 6 mètres pour les poids lourds.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable

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

2. Assainissement

a) évacuation des eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire ;

Lorsque le réseau n'existe pas et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut être autorisé dans les conditions fixées par l'arrêté du 3-3-1982. Mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera réalisé et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) évacuation des eaux pluviales

Lorsque le réseau existant est de type séparatif, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux ;

Lorsque le réseau existant est de type unitaire, le constructeur est tenu de brancher ses installations sur ce réseau, mais celles-ci doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau séparatif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Les effluents de fosse septique peuvent être rejetés dans l'élément récepteur du réseau d'eaux pluviales. Toutefois ces effluents doivent satisfaire aux conditions d'épuration imposées par le règlement sanitaire départemental.

En l'absence de tout réseau, les constructions ne sont admises, que si le constructeur réalise à sa charge, et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) Eaux industrielles.

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

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

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

La façade (ou pignon) avant des constructions principales doivent être implantées :

- Soit à l'alignement ou en limite de voie
- Soit en retrait de 5 mètres minimum à compter de l'alignement ou de la limite de voie.

L'implantation de la construction est obligatoire en limite de voie lorsque l'unité foncière est comprise entre des constructions édifiées en limite de voie afin de respecter l'ordonnancement existant.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

-Marges latérales et de fonds de terrain

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

Toutefois :

1. A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, ou de la limite séparative qui s'y substitue, la construction en limite séparative est autorisée.
2. A l'extérieur de cette bande de 20 mètres, visée ci-dessus :
 - Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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 LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

- 1) Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies seraient vue sous un angle de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.
- 2) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres. Toutefois, elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3 mètres, tels que poulaillers, chenils, abris à outils, etc...

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative

La hauteur d'un bâtiment ne peut excéder la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé. Une tolérance de 2 mètres est admise pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 13 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'infrastructure (château d'eau, installations E.D.F, etc...) ainsi que les constructions publiques et les édifices culturels ne sont pas soumis à cette règle de hauteur absolue.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. 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.

2. Dispositions particulières

Sont notamment interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses), et ainsi que toute imitation de matériaux naturels (fausses briques, faux pans de bois, etc...);
- La construction de bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris à outils) réalisés avec des moyens de fortune ;
- La surélévation de toute construction supérieure à 0.50 mètres par rapport à la chaussée.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être réalisé en-dehors des voies et emprises ouvertes à la circulation publique et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (voir notamment le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016).

Le périmètre des DIVAT (DISques de Valorisation des Axes de Transport en commun) dont il est fait mention dans les articles ci-après figure sur le plan de zonage du PLU. Issus du Plan de Déplacements Urbains du Valenciennois, les DIVAT correspondent à un cercle de 500 mètres autour des arrêts de tramway.

Les aires de stationnement devront être réalisées à l'aide de matériaux favorisant la perméabilité du sol.

En conséquence, il doit être aménagé sur la parcelle :

1) Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- **En DIVAT** (Disque de Valorisation des Axes de Transports) repris au plan de zonage : une place de stationnement par logement sur la propriété.
- **Hors DIVAT** (Disque de Valorisation des Axes de Transports) : au moins une place de stationnement par logement sur la propriété.

Pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires :

- **Au sein des DIVAT : 0,5 place de stationnement par logement doit être aménagée**
- **Hors DIVAT : 1 place de stationnement par logement doit être aménagée**

b) pour les constructions à usage de bureaux **et de services** :

- une place maximum de stationnement pour 80 m² de bureau dans le **DIVAT** (Disque de Valorisation des Axes de Transports) repris au plan de zonage, hors places de stationnement nécessaires au service et réservées aux livraisons.

c) Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement, quand la surface de vente est supérieure à 500 m².

- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Salle de spectacles et réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

d) Pour les entreprises artisanales et industrielles : les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel, hors du domaine public. Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher développée devra être respectée.

2) Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

- en cas d'une opération de réhabilitation d'un immeuble d'habitation conservant le même nombre de logements qu'il comprenait avant rénovation : il ne sera pas demandé la création de places de stationnement si la morphologie du bâti ne le permet pas.

- en cas d'opération de réhabilitation d'un immeuble conduisant à la création nette de logements (par division d'une habitation en plusieurs logements et/ou par changement de destination) :

En DIVAT : une place de stationnement par logement créé ;

Hors DIVAT : au moins une place de stationnement par logement créé ;

Norme minimum pour le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat collectif de logement	Un local clos en RdC d'une superficie d'au moins 1,5 m ² par logement
Locaux d'activités neufs ou anciens	Un garage à vélo d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher
Collège	1 place pour 20 élèves
Lycée	1 place pour 40 élèves
Université et Etablissement supérieur	1 place pour 15 Etudiants
Zones ou Ensembles commerciaux en centre ville (hors zone UA du trieux)	1 emplacement pour 100 m ² de surface de vente
Zones ou Ensembles commerciaux hors centre ville	1 emplacement pour 250 m ² de surface de vente

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

- Soit aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit justifier d'une concession de parking communal (le parking communal devant être situé à moins de 300 mètres de la construction envisagée)

Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un Prêt Aidé par l'Etat ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues et protégées. En cas d'impossibilités ou en cas de force majeure, elles doivent être remplacées par des plantations d'essences locales.

2) Espaces verts à créer :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10% de la superficie du terrain.

Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des surfaces de stationnement, des voies de circulation automobile, piétonne et pistes cyclables.

3) plantations sur les aires de stationnements :

Les aires de stationnement doivent être plantées avec des essences locales de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION

Non réglementé

ARTICLE UA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine équipée de moindre densité dans laquelle doit se prolonger l'habitat individuel.

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

ARTICLE UB 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- la création de terrains de camping et de caravanning ;
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- les divers modes d'utilisation ou d'occupation du sol à l'exception de ceux désignés à l'article 2 ci-après
- les affouillements et exhaussements de sol ;
- l'implantation de mobil-homes.

ARTICLE UB 2 –TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- les établissements à usage d'activités comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage, ni risques importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone ;
- les aires de jeux, sports et de stationnement ouvertes au public ;
- les abris fixes non destinés à l'habitation.
- les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès 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 permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... et plus particulièrement :

- aucune voie destinée à être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme 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, destinée à être ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.
- les voies en impasse 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. Elles ne peuvent excéder 100 mètres de longueur.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

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

2 – Assainissement

a) évacuation des eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

b) évacuation des eaux pluviales

Lorsque le réseau existant est de type séparatif les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Lorsque le réseau existant est de type unitaire, le constructeur est tenu de brancher ses installations sur ce réseau, mais celles-ci doivent être conçues de manière à être branchés ultérieurement sur le réseau séparatif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Les effluents de fosse septique peuvent être rejetés dans l'élément récepteur du réseau d'eaux pluviales : toutefois, ces effluents doivent satisfaire aux conditions d'épuration imposées par le règlement sanitaire départemental.

En l'absence de tout réseau, les constructions ne sont admises, que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

c) eaux industrielles

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

Les eaux de refroidissement ainsi que les eaux résiduelles industrielles ne nécessitant pas de pré-traitement peuvent être rejetées dans l'élément récepteur de ces eaux dans les conditions prévues par la réglementation et la législation en vigueur.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non Réglementé

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

La façade (ou pignon) avant des constructions principales doivent être implantées

- Soit à l'alignement ou en limite de voie
- Soit en retrait de 5 mètres minimum à compter de l'alignement ou de la limite de voie.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales et fond de terrain

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

Toutefois :

1- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, la construction en limites séparatives est autorisée.

2- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres visée ci-dessus

Lorsqu'il s'agit de bâtiment dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1) les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vues sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

2) Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres. Toutefois, elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3 mètres, tels que poulaillers, chenils, abris à outils, etc...

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder trois étages sur un rez-de-chaussée (R+3).

ARTICLE UB 11- ASPECT EXTERIEUR

1 – 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.

2 – dispositions particulières

Sont notamment interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région ;
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc) ainsi que toute imitation de matériaux naturels (fausses briques, faux pans de bois, etc) ;
- la construction de bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris à outils) réalisés avec des moyens de fortune ;
- la surélévation de toute construction supérieure à 0.50 mètres par rapport à la chaussée.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être réalisé en-dehors des voies et emprises ouvertes à la circulation publique et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21 m², y compris les accès.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (voir notamment le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016).

Le périmètre des DIVAT (DISques de Valorisation des Axes de Transport en commun) dont il est fait mention dans les articles ci-après figure sur le plan de zonage du PLU. Issus du Plan de Déplacements Urbains du Valenciennois, les DIVAT correspondent à un cercle de 500 mètres autour des arrêts de tramway.

1) Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

~~a) pour les constructions à usage d'habitation comportant plus de trois logements : une place de stationnement par logement sur la propriété.~~

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

~~b) pour les constructions à usage de bureaux :-~~

~~— une place maximum de stationnement pour 200 à 300 m² de bureau dans la zone A (bande de 300 m de part et d'autre de la plate forme du tramway), hors places de stationnement nécessaire au service et réservées aux livraisons,~~

~~— une place maximum de stationnement pour 50 à 150 m² de bureaux en zone C (reste du territoire).~~

~~e) pour les constructions à usage commercial et artisanal, les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel, hors du domaine public.~~

2) lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

~~— en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant, ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées hors œuvre nettes créées.~~

~~— en cas de changement de destination d'un bâtiment existant est pris en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface totale transformée développée hors œuvre nette sans déduction des surfaces de plancher initiales.~~

Lorsqu'il s'agit de la réhabilitation d'immeubles de bureaux

~~▪ En zone A (300 m de part et d'autre de la plate forme du tramway), la création d'aires de stationnement nouvelles est interdite,~~

~~▪ En zone C, une place maximum pour 50 à 150 m² de bureau lorsque le SHON excède 1 000 m².~~

Normes concernant le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat collectif (résidence universitaire, foyer)	1 par chambre
Lieux de travail	1 pour 10 emplois
Ecole	5 pour 10 élèves en provenance de moins de 5 km
Administration	2 pour 10 guichets
Espace culturel	1 pour 10 utilisateurs simultanés
Commerce de centre	1 pour 100 m ² de surface de vente

1) Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- En DIVAT (Disque de Valorisation des Axes de Transports) repris au plan de zonage : une place de stationnement par logement sur la propriété.
- Hors DIVAT (Disque de Valorisation des Axes de Transports) : au moins une place de stationnement par logement sur la propriété.

Pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires :

- Au sein des DIVAT : 0,5 place de stationnement par logement doit être aménagée
- Hors DIVAT : 1 place de stationnement par logement doit être aménagée
-

b) pour les constructions à usage de bureaux et de services :

- une place maximum de stationnement pour 80 m² de bureau dans le DIVAT (Disque de Valorisation des Axes de Transports) repris au plan de zonage, hors places de stationnement nécessaires au service et réservées aux livraisons.

c) Pour les établissements commerciaux :

- Commerces courants : la surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre de l'établissement, quand la surface de vente est supérieure à 500 m².
- Hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Salle de spectacles et réunions : il doit être aménagé des places de stationnement dont le nombre est à déterminer en fonction de la capacité d'accueil.

d) Pour les entreprises artisanales et industrielles : les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel, hors du domaine public. Une place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher développée devra être respectée.

2) Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

- en cas d'une opération de réhabilitation d'un immeuble d'habitation conservant le même nombre de logements qu'il comprenait avant rénovation : il ne sera pas demandé la création de places de stationnement si la morphologie du bâti ne le permet pas.

- en cas d'opération de réhabilitation d'un immeuble conduisant à la création nette de logements (par division d'une habitation en plusieurs logements et/ou par changement de destination) :

En DIVAT : une place de stationnement par logement créé ;

Hors DIVAT : au moins une place de stationnement par logement créé ;

Norme minimum pour le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat collectif de logement	Un local clos en RdC d'une superficie d'au moins 1,5 m ² par logement
Locaux d'activités neufs ou anciens	Un garage à vélo d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher
Collège	1 place pour 20 élèves
Lycée	1 place pour 40 élèves
Université et Etablissement supérieur	1 place pour 15 Etudiants
Zones ou Ensembles commerciaux en centre ville (hors zone UA du trieux)	1 emplacement pour 100 m ² de surface de vente
Zones ou Ensembles commerciaux hors centre ville	1 emplacement pour 250 m ² de surface de vente

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers et 6 mètres pour les poids lourds.

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

— Soit aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;

— ~~Soit verser à la commune une participation financière fixée par délibération municipale ;~~

- Soit justifier d'une concession de parking communal (**le parking communal devant être situé à moins de 300 mètres de la construction envisagée**)
- **Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.**
- **Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics**

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1) Espaces Boisés :

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

2) Plantations existantes :

Les plantations existantes doivent être maintenues et protégées. En cas d'impossibilités ou en cas de force majeure, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur équivalente.

3) Espaces verts à créer :

Les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins la réalisation d'un espace planté commun représentant 10% de la superficie du terrain.
Cet espace pourra être remplacé par un traitement paysager des surfaces de stationnement, des voies de circulation automobile, piétonne et pistes cyclables.

4) plantations sur les parcs de stationnements :

Les parcs de stationnement doivent être plantés avec des essences de haute tige.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 –DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Supprimé.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone où l'urbanisation devra se faire sous forme de lotissements à usage d'habitation.

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

ARTICLE UC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- Les constructions isolées à usage d'habitation résultant d'une initiative individuelle ainsi que les constructions isolées à usage de bureau ou à usage agricole,
- Les lotissements autres que ceux à usage d'habitation,
- Les établissements industriels classés ou non,
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules,
- La création de terrains de camping et de caravaning,
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- L'implantation de mobil-homes.

ARTICLE UC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- Les lotissements à usage d'habitation et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation à la condition que les opérations concernent des terrains d'une superficie minimum de 1 hectare.
- Les établissements commerciaux courants et les activités artisanales
- Les chaufferies industrielles attachées à 1 groupe d'habitation.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... et plus particulièrement :

- aucune voie destinée à être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

- aucune voie privée, destinée à être ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres. Toutefois ces dimensions peuvent être réduites lorsque des caractéristiques inférieures sont justifiées par le parti d'aménagement.

- les voies en impasse 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 UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

2- Assainissement

a) évacuation des eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de toute construction ou installation nouvelle est obligatoire.

b) évacuation des eaux pluviales

Lorsque le réseau existant est de type séparatif, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Lorsque le réseau existant est de type unitaire le constructeur est tenu de brancher ses installations sur ce réseau, mais celles-ci doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau séparatif lorsqu'il sera réalisé. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau. Les effluents de fosse septique peuvent être rejetés dans l'élément récepteur du réseau d'eaux pluviales : toutefois, ces effluents doivent satisfaire aux conditions d'épuration imposées par le Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lotissements et ensembles de constructions groupées à usage d'habitation doivent concerner un terrain ayant une superficie minimum de 1 hectare.

ARTICLE UC 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement,
- Soit en recul.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Marges latérales et de fond de terrain

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

Toutefois, pour les projets dont la hauteur n'excède pas un étage sur rez-de-chaussée :

1- A l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, la construction en limite séparative est autorisée.

2- A l'extérieure de cette bande de 20 mètres visée ci-dessus la construction de bâtiments d'habitation en limite séparative peut-être autorisée :

- Lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,20 mètres avec tolérance de 1,50 mètre pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Les constructions non contiguës situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière qu'elles satisfassent aux conditions suivantes :

1) les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, seraient vue sous un angle de plus de 45 degrés au-dessus du plan horizontal.

2) entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance de 4 mètres. Toutefois, elle est ramenée à 2 mètres lorsqu'il s'agit de locaux de faible volume et de hauteur inférieure à 3 mètres, tels que poulaillers, chenils, abris à outils, etc...

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Hauteur relative

La hauteur d'un bâtiment ne peut excéder la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé, une tolérance de 2 mètres est admise pour les murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus

indispensables. Lorsqu'il existe une obligation de construire en retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

2. Hauteur absolue

La hauteur absolue des immeubles ne doit pas excéder 13 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'infrastructure (château d'eau, installations E.D.F, tour de relais de faisceau hertzien) ainsi que les constructions publiques et les édifices culturels ne sont pas soumis à cette règle de hauteur absolue.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – 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.

2 – Dispositions particulières

Sont notamment interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) ainsi que toute imitation de matériaux naturels (fausses briques, faux pans de bois, etc...)
- la construction de bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris à outils) réalisés avec des moyens de fortune.
- La surélévation de toute construction supérieure à 0,50 mètres par rapport à la chaussée.

ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations assuré en dehors du Domaine Public, est défini ci-après par fonction.~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être réalisé en-dehors des voies et emprises ouvertes à la circulation publique et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21 m², y compris les accès.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules

propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (voir notamment le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016).

1) Lorsqu'il s'agit de constructions nouvelles, il doit être aménagé :

- Pour les constructions à usage d'habitation individuelle 1,2 place de stationnement par logement doit être aménagée sur l'ensemble de l'opération.

- Pour les établissements commerciaux

a) commerces courants

La surface affectée au stationnement doit être au moins égale à 60% de la surface de plancher hors-œuvre de l'établissement quand la surface de vente est supérieure à 500 m²

b) pour les entreprises commerciales

Les espaces réservés doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que des véhicules du personnel hors du Domaine Public.

Les groupes de garages individuels doivent être disposés sur les terrains de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique, dont la largeur devra être limitée à 4 mètres pour les véhicules légers et 6 mètres pour les poids lourds.

2) Lorsqu'il s'agit de transformation, d'extension ou de changement de destination :

- en cas d'extension sans changement de destination d'un bâtiment existant ne sont prises en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement que les surfaces de plancher développées créées.

- en cas de changement de destination d'un bâtiment existant est prise en compte pour le calcul du nombre de places de stationnement la surface de plancher totale transformée développée sans déduction des surfaces de plancher initiales.

- en cas d'une opération de réhabilitation d'un immeuble d'habitation conservant le même nombre de logements qu'il comprenait avant rénovation : il ne sera pas demandé la création de places de stationnement si la morphologie du bâti ne le permet pas.

Norme minimum pour le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat collectif de logement	Un local clos en RdC d'une superficie d'au moins 1,5 m ² par logement
Locaux d'activités neufs ou anciens	Un garage à vélo d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher
Collège	1 place pour 20 élèves
Lycée	1 place pour 40 élèves
Université et Etablissement supérieur	1 place pour 15 Etudiants
Zones ou Ensembles commerciaux en centre ville (hors zone UA du trieux)	1 emplacement pour 100 m ² de surface de vente
Zones ou Ensembles commerciaux hors centre ville	1 emplacement pour 250 m ² de surface de vente

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

- Soit aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- Soit justifier d'une concession de parking communal (le parking communal devant être situé à moins de 300 mètres de la construction envisagée)
- Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
- Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés plus particulièrement :

1- Pour tout lotissement ou ensemble de constructions groupées à usage d'habitation, il devra être réalisé un espace vert commun à tous lots et planté dont la superficie sera au moins égale à 10% du terrain.

2- Les parcs de stationnement pour voitures dont la superficie excède 1000 m² devront être isolés des zones d'habitation par des espaces plantés (arbustes, haies vives) : lorsque la superficie du parc de stationnement excède 2000 m², ce dernier devra être divisé par des rangées d'arbres, d'arbustes ou de haies vives.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

~~Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone UC est égal à 0,70~~

~~Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments publics, ni aux équipements d'infrastructure.~~

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation de l'aire d'accueil des gens du voyage

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

ARTICLE UD 1 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage agricole
- les lotissements
- les établissements industriels classés ou non
- les dépôts de ferrailles, de matériaux de combustibles solides ou liquides et de déchets ainsi que de vieux véhicules
- la, création de terrains de camping et de caravaning à l'exception de ce qui est repris à l'article UD 2
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière

ARTICLE UD 2 – TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Ne sont admis que :

- la création d'aire d'accueil des gens du voyage ainsi que les équipements ou bâtiments nécessaires au fonctionnement de la zone.

SECTION II – CONDITONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit voir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre des satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... et plus particulièrement :

- aucune voie destinée à être ouverte à la circulation générale ne doit avoir une largeur de plateforme inférieure à 8 mètres et une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres
- aucune voie privée, destinée à être ouverte à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

- les voies en impasse 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 UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1-Alimentation en eau potable

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

2-Assainissement

Le réseau d'assainissement sera fait en accord avec le gestionnaire du réseau.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE UD 6- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent être implantées :

- soit à l'alignement
- soit en retrait, dans ce cas il sera de 2 mètres minimum.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Marges latérales et de fond de terrain.

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

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

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

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

NEANT

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations sera assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sur des limites de zone, devront être plantés des arbres de hautes tiges.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère industriel dans laquelle doit se maintenir et se développer l'activité industrielle existante. La proximité des habitations à l'ouest du C.D 935 a nécessité la création d'un secteur UE.a dans lequel serait interdite l'implantation d'établissements industriels présentant trop de nuisances.

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

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes à l'exception de ceux désignés à l'article 2 ci-après
- la création de terrains de camping et de caravaning
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les affouillements et exhaussements de sol à l'exclusion de ceux destinés à la construction de bâtiments
- les divers modes d'utilisation du sol prévus par l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme à l'exception de ceux désignés à l'alinéa 2 de l'article 2 ci-après
- l'implantation de mobil-homes.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation et leurs annexes pour le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux
- les dépôts de ferrailles, matériaux combustibles solides ou liquides, ainsi que les aires des stationnements
- dans le cas de constructions existantes :
 - . les travaux d'aménagement et d'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation en vue d'en améliorer l'habitabilité (création de salles de bains, garages, etc..)
 - . la reconstruction par suite de sinistre de bâtiments à usage d'habitation dans les limites de plancher hors-œuvre existant auparavant
 - . les affouillements et exhaussements de sols nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- dans le secteur UE.a :
 - . les établissements à usage d'activité comportant des installations classées ou non dans la mesure où compte tenu des prescriptions techniques imposées pour éliminer les inconvénients qu'ils produisent, il ne subsistera plus pour leur voisinage ni risques

importants pour la sécurité, ni nuisances polluantes qui seraient de nature à rendre inacceptables de tels établissements dans la zone.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

En outre, et plus particulièrement en bordure des voies ouvertes à la circulation publique, ils doivent être aménagés de telle 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 5 mètres 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

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

- largeur minimale de plate-forme : 10 mètres

L'ouverture de voies publiques ou privées communes, en impasse est autorisée.

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

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 –Alimentation en eau potable

- a) pour les installations industrielles

Le raccordement à une distribution d'eau susceptible de fournir, sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles, est obligatoire.

b) pour les autres constructions

Pour les bâtiments à usage d'habitation (existants ou destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements ou des services généraux) et pour tout local pouvant servir de jour ou de nuit au repos et à l'agrément, le branchement sur le réseau d'eau est obligatoire.

2 – Assainissement

a) évacuation des eaux résiduaires industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés conformément aux dispositions législatives réglementaires en vigueur, notamment : l'instruction du 6 Juin 1953 et l'instruction du 10 Septembre 1957.

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

b) évacuation des eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions :

. Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute opération nouvelle

. Lorsque le réseau n'existe pas, et seulement dans ce cas, l'assainissement individuel peut-être autorisé dans les conditions fixées par l'arrêté du 3 Mars 1982 ; mais les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera réalisé et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

c) évacuation des eaux pluviales

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

Lorsque le réseau n'existe pas, les constructions ne sont pas admises, sauf si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. En outre, le constructeur réalisera à sa charge sur sa propriété, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les Services Techniques, Conseillers de la commune.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

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

Toute construction doit être implantée en retrait sur l’alignement à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur comptée du sol ambiant à l’égout des toitures sans jamais être inférieure à 10 mètres. En UE.a, les constructions peuvent être implantées à l’alignement.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Marges latérales et de fond de terrain

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives latérales et de fonds de terrain au moins égale à la moitié de sa hauteur, comptée du sol ambiant à l’égout des toitures. Cette distance ne peut être inférieure à 10 mètres dans le cas de nouvelles constructions dont les limites de terrain jouxtent une zone urbaine.

Toutefois, 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.

Dans cette hypothèse, le pétitionnaire devra apporter la preuve du lien direct de son activité avec l’exploitation ferroviaire.

Cette règle ne s’applique pas pour la transformation sur place de bâtiments existants ou pour la reconstruction sur place en cas de sinistre de bâtiments existants, et cela dans la mesure où la hauteur des bâtiments transformés ou reconstruits n’excède pas celle des bâtiments existants actuellement.

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

Entre deux bâtiments non contigus implantés sur un même terrain doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l’entretien facile des marges d’isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s’il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l’incendie. Les constructions à usage d’habitation et celles qui peuvent par leur mode d’occupation y être assimilées doivent être disposées de telle sorte qu’il n’en résulte aucune gêne pour les occupants. Les baies éclairant les pièces d’habitation ne doivent être masquées par aucune partie d’immeuble, qui à l’appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

Le pourcentage d’emprise au sol des constructions nouvelles à destination industrielle ne pourra excéder 60 % de la superficie de la superficie du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments à usage d’habitation et de bureau ne doit pas excéder 13 mètres comptés du sol ambiant au faitage de la toiture.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

NEANT

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

~~Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, assuré en dehors du Domaine Public, est défini ci-après par fonctions.~~

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être réalisé en-dehors des voies et emprises ouvertes à la circulation publique et conformément aux prescriptions des décrets n°99-756 et 99-757 et de l'arrêté du 31 août 1999 relatifs à l'accessibilité des stationnements aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 21 mètres carrés, y compris les accès.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret (voir notamment le décret n°2016-968 du 13 juillet 2016).

Le périmètre des DIVAT (DISques de Valorisation des Axes de Transport en commun) dont il est fait mention dans les articles ci-après figure sur le plan de zonage du PLU. Issus du Plan de Déplacements Urbains du Valenciennois, les DIVAT correspondent à un cercle de 500 mètres autour des arrêts de tramway.

- Pour les constructions à usage de bureaux et de services :

Une place maximum de stationnement pour 80 m² de bureau dans le DIVAT (Disque de Valorisation des Axes de Transports) repris au plan de zonage, hors places de stationnement nécessaires au service et réservées aux livraisons.

- Pour les installations industrielles

Il doit être aménagé une place de stationnement par 60 m² de la surface hors-œuvre de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut-être réduit sans être inférieur à une place par 200 m² de la surface hors-œuvre, si la densité d'occupation des locaux industriels à construire doit être inférieure à un emploi par 25 m².

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules de livraison et de service.

- Pour les constructions à usage d'habitation :

Il doit être aménagé autant d'aires de stationnement que d'unités de logements.

Pour les constructions destinées aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et aux résidences universitaires :

- Au sein des DIVAT : 0,5 place de stationnement par logement doit être aménagée
- Hors DIVAT : 1 place de stationnement par logement doit être aménagée

Norme minimum pour le stationnement des vélos :

Locaux	Places de vélo
Habitat collectif de logement	Un local clos en RdC d'une superficie d'au moins 1,5 m ² par logement
Locaux d'activités neufs ou anciens	Un garage à vélo d'une superficie égale à 0,5% de la surface de plancher
Zones ou Ensembles commerciaux en centre ville (hors zone UA du trieux)	1 emplacement pour 100 m ² de surface de vente
Zones ou Ensembles commerciaux hors centre ville	1 emplacement pour 250 m ² de surface de vente

Toutefois, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur doit :

- Soit aménager sur un autre terrain lui appartenant et situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
- ~~- Soit verser à la commune une participation financière fixée par délibération municipale.~~
- Soit justifier d'une concession de parking communal. **(le parking communal devant être situé à moins de 300 mètres de la construction envisagée)**
- **Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.**
- **Ces dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ni à la construction de bâtiments publics ou parapublics**

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En cas de recul sur l'alignement, la superficie réservée aux espaces verts devra être au moins égale à 10 % de la surface du terrain.

Il devra être réalisé un rideau d'arbres de haute tige autour des extensions et créations de bâtiments industriels.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

~~Pour les constructions d'habitation existantes, le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,8.~~

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée destinée dans l'avenir à recevoir des activités industrielles et commerciales à l'exception du secteur NA.a destinée dans l'avenir à l'urbanisation.

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

ARTICLE NA 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux
- les lotissements de toute nature
- les établissements dangereux, incommodes ou insalubres et dépôts, classés ou non
- la création de terrains de camping et de caravaning
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière
- les affouillements et exhaussements du sol dans le secteur NA.a
- l'implantation de mobil-homes.

ARTICLE NA 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- l'amélioration ou l'extension de bâtiments d'exploitation agricole
- l'installation de bâtiments d'exploitation agricole à condition que ceux-ci soient facilement démontables
- les équipements publics d'infrastructure
- l'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors d'œuvre brute totale ainsi que la construction de bâtiments annexes (garages, abris de jardin, etc...) liés à des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements.
- Les dépôts de matériaux de curage/requalibrage nécessaires pour l'entretien et la modernisation des canaux, y compris les ouvrages annexes (fossés et contre fossés, ...) gérés par les Voies Navigables de France
- Les affouillements et exhaussements dans le cadre d'aménagements paysagers

Dans le secteur NA.a, sont admis :

- l'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors d'œuvre brute totale sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements
- la reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m² de superficie hors d'œuvre brute totale ; toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors-œuvre brute initiale est supérieure à 250 m²

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 3 – ACCES ET VOIRIE

NEANT

ARTICLE NA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

NEANT

ARTICLE NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE NA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront se mettre :

- soit en limite de voie,
- soit respecter un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de voie

ARTICLE NA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Marges latérales et de fond de terrain

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

Toutefois :

- à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement, la construction en limites séparatives est autorisée,
- à l'extérieur de cette bande de 20 mètres visée ci-dessus, la construction de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3.20 mètres est autorisée, avec tolérance de 1.50 mètres pour murs pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Supprimé

ARTICLE NA 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des bâtiments à usage d'habitation, y compris ceux reconstruits par suite de sinistre ne pourra excéder 10 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture.
Sous le couloir électrique, la hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

ARTICLE NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

NEANT

ARTICLE NA 12 – STATIONNEMENT

NEANT

ARTICLE NA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT **CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC**

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée exclusivement à l'agriculture.

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

ARTICLE NC 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les bâtiments à usage d'habitation à l'exception de ceux désignés à l'article NC 2
- les lotissements de toute nature
- les constructions destinées à recevoir commerces, services, bureaux
- tous les établissements à usage industriel, commercial, artisanal, sauf ceux à usage agricole mentionnés à l'article 2
- la création de terrains de camping et de caravaning
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière, les affouillements, exhaussements du sol
- les divers modes d'utilisation du sol prévus par l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE NC 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- les constructions à usage d'habitation nécessaires aux personnes dont la présence permanente est nécessaire au bon fonctionnement des exploitations agricoles
- les établissements dangereux, incommodes ou insalubres, sous réserve de législation en vigueur, à condition qu'ils soient annexés à une exploitation agricole, sans qu'il s'agisse toutefois d'activités industrielles, sous réserve de l'autorisation de localisation délivrée par l'autorité administrative compétente (Préfet).
- la construction d'établissements industriels chargés du traitement des eaux
- la reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre brute totale, toutefois, la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors-œuvre brute initiale est supérieur à 250 m²
- les installations liées au captage de l'eau potable
- l'extension, la transformation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors-œuvre brute totale
- les constructions à usage agricole
- les abris fixes ou mobiles liés aux exploitations agricoles
- les dépôts de matériaux combustibles solides ou liquides nécessaires à l'activité agricole.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Dans tous les cas, les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 80 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

ARTICLE NC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité agricole qui requiert une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement sur le réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particulier conformément à la réglementation en vigueur, en accord avec la direction Départementale de l'Action Sanitaire et Sociale, ainsi que les services de l'Agence de Bassin.

2- Assainissement

a) les eaux ménagères et les matières usées doivent à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 3 Mars 1982 sur les fosses septiques ou appareils équivalents et être évacuées conformément aux exigences des textes réglementaires.

b) l'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

c) lorsqu'il existe un réseau d'égout public collectant les eaux pluviales, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des dites eaux dans le réseau.

d) lorsque le réseau n'existe pas, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement de ces eaux.

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

NEANT

ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Marges latérales et de fond de terrain

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

Toutefois :

1 – à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur mesurée à partir de l'alignement la construction en limite séparative est autorisée

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

La construction de bâtiments est autorisée en limite séparative dès lors que leur hauteur n'excède pas 3.20 mètres de hauteur avec tolérance de 1.50 mètres pour murs-pignons, cheminées, saillies et autres éléments de la construction reconnus indispensables.

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

Deux constructions non contiguës implantées sur un même terrain doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux constructions, sans jamais être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourra excéder 10 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture. Sous le couloir électrique, aucune construction ne peut excéder 8 mètres de hauteur totale.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Pour les bâtiments à usage d'habitation et leurs dépendances, est interdit : l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc...).

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies de circulation publique ou privée.

ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

NEANT

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone constitue un écran vert qu'il convient de sauvegarder. Les zones de dépôt devront être plantées. Elle comporte cinq secteurs :

- un secteur ND.a réservé aux installations sportives
- un secteur ND.b à vocation de tourisme et de loisirs
- un secteur ND.c secteur réservé à l'implantation d'éolienne
- un secteur ND.d réservé aux terrains de dépôts des Voies Navigables de France
- un secteur ND.e réservé à l'implantation d'une maison de l'eau pour le syndicat intercommunal d'assainissement

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

ARTICLE ND 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits :

- les constructions et installations de toute nature sauf celles prévues à l'article ND 2
- les maisons légères démontables ou transportables dites « maisons mobiles »
- les lotissements de toute nature
- la création de terrains de camping et de caravaning sauf dans le secteur ND.b
- l'ouverture et l'exploitation de toute carrière

ARTICLE ND 2- TYPES D'OCCUPATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont admis :

- l'extension, la transformation des constructions à usage d'habitations existantes dans la limite de 250 m² de superficie hors œuvre brute totale ainsi que la construction de bâtiments annexes (garages, abris de jardin, etc...) liés à des constructions existantes sous réserve de ne pas augmenter le nombre de logements
- la reconstruction après sinistre dans la limite de 250 m² de superficie hors d'œuvre brute totale ; toutefois la reconstruction à l'identique est autorisée pour les bâtiments dont la superficie hors œuvre initial est supérieure à 250 m²
- les bâtiments d'exploitation agricole tels que granges, hangars, remises
- les équipements d'infrastructure
- les installations liées au captage d'eau potable.
- les affouillements et exhaussements du sol (à l'exception des plans d'eau et étangs)

Dans le secteur ND.b :

- la création de terrain de camping-caravaning
- les constructions à usage d’habitation aux personnes dont la présence est nécessaire pour un bon fonctionnement des terrains de camping-caravaning et installations sportives
- les installations liées au captage d’eau potable
- les constructions liées au tourisme, loisirs et installations sportives.

Dans le secteur ND.c sont admis :

- les mâts d’essais pour éoliennes
- les éoliennes et les locaux techniques liés à leur exploitation (postes transformateurs, postes de livraisons,...)

Dans le secteur ND.d sont admis :

- Les dépôts de matériaux de curage/requalibrage nécessaires pour l’entretien et la modernisation des canaux, y compris les ouvrages annexes (fossés et contre fossés, ...) gérés par les Voies Navigables de France
- Les affouillements et exhaussements dans le cadre d'aménagements paysagers

Dans le secteur ND.e sont admis :

- L’implantation de bâtiments et d’installations inhérents au fonctionnement du syndicat d’assainissement (bureau administratifs, salle de réunion pédagogique, etc ...).
- Les affouillements et exhaussements dans le cadre d'aménagements paysagers

SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, ouverte à la circulation générale, 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 accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l’incendie et de la protection civile.

ARTICLE ND 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Alimentation en eau potable

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

Dans le secteur ND.b, l'alimentation en eau par le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire.

2 – Assainissement

a) Evacuation des eaux usées

Lorsque le réseau existe, le branchement sur le réseau collectif d'assainissement de toute construction ou installation nouvelle (camping-caravaning) est obligatoire.

Lorsque le réseau n'existe pas, et seulement dans ce cas, l'assainissement peut-être autorisé dans les conditions fixées selon la réglementation en vigueur. Néanmoins, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur les réseaux lorsqu'ils seront réalisés. Le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera réalisé et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

b) Evacuation des eaux pluviales

Lorsque le réseau existant est de type séparatif, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Lorsque le réseau existant est de type unitaire, le constructeur est tenu de brancher ses installations sur ce réseau, mais celles-ci doivent être conçues de manière à être branchées ultérieurement sur le réseau séparatif lorsqu'il sera réalisé : le bénéficiaire de cette mesure sera tenu de se brancher à ses propres frais sur le réseau dès lors qu'il sera construit et devra satisfaire à toutes obligations réglementaires vis-à-vis du gestionnaire de ce réseau.

Les effluents de fosse septique pourront être rejetés dans l'élément récepteur du réseau d'eaux pluviales : toutefois ces effluents devront satisfaire aux conditions d'épuration imposées par le règlement sanitaire départemental.

En l'absence de tout réseau, les constructions ne sont admises que si le constructeur réalise à sa charge et conformément aux avis des services techniques conseillers de la commune les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales.

Dans le secteur ND.e, le stockage et la gestion des eaux pluviales sur place sont autorisés.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le secteur ND.b à l'intérieur d'un camping-caravaning, aucune tente ou caravane ne peut-être implantée sur un terrain inférieur à 100 m². Cette superficie est portée à 200 m² pour les maisons mobiles.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans la zone ND et les secteurs à l'exception de ND.c, toute implantation devra se faire :

- soit en limite de voie,
- soit respecter un recul de 5 mètres minimum de la limite de voie

Dans le secteur ND.c, l'implantation des éoliennes sera établie avec des reculs minima d'une hauteur d'éolienne par rapport à la limite des voies et emprises publiques. On entend par « hauteur d'éolienne » la hauteur du mât y compris la nacelle.

ARTICLE ND 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 au moins être égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieur à 3 mètres.

Dans le secteur ND.c, les éoliennes devront être implantées de telle sorte que les pales ne surplombent en aucun cas les parcelles avoisinantes.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doit être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieures à 4 mètres.

Dans le secteur ND.c, les éoliennes devront être implantées de telle sorte que leurs pales ne surplombent en aucun cas les bâtiments ou constructions avoisinants.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

NEANT

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions à usage d'habitation ne doit excéder 10 mètres comptés du sol ambiant au faîtage de la toiture.

Sous le couloir électrique la hauteur totale des constructions ne peut excéder 8 mètres.

Dans le secteur ND.c, la hauteur des éoliennes sera limitée à 120 mètres.
On entend par hauteur d'éolienne la hauteur du mât y compris la nacelle.

Dans le secteur ND.e, la hauteur de la construction sera limitée à 10 mètres, exception faite des équipements techniques ou soulignant un caractère symbolique.

Toutefois, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent les équipements d'infrastructure (château d'eau, installations E.D.F, etc...) ainsi que les constructions publiques et les édifices culturels ne sont pas soumis à cette règle de hauteur absolue.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

1 – 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.

2 – Dispositions particulières

Sont notamment interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses, etc...) ainsi que toute imitation de matériaux naturels (fausses briques, faux pans de bois, etc...).
- la construction de bâtiments annexes sommaires (tels que clapiers, poulaillers, abris à outils réalisés avec des moyens de fortune)
- la surélévation de toute construction supérieure à 0.50 m par rapport à la chaussée
- clôtures :

Dans le secteur ND.b les clôtures seront en bois de teinte naturelle ou en grillage doublé de haies végétales. La hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

-matériaux :

Est interdit l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts d'un parement (parpaings, briques creuses).

Dans le secteur ND.c, les teintes autorisés pour les éoliennes, de tout bâtiment technique lié à leur exploitation ainsi que pour les clôtures seront les nuances de gris ou gris bleutés (sauf éventuelles prescriptions aéronautiques) afin qu'elles se fondent dans le paysage.

ARTICLE ND12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans le secteur ND.b devront être prévus pour les véhicules des visiteurs à raison d'une place de stationnement pour 10 emplacements de tentes, caravanes ou maisons mobiles.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. L'exigence de conservation ou de remplacement des plantations existantes ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ».

Dans le secteur ND.b , 10% de la superficie des terrains de camping doivent être réservés aux espaces libres (jeux d'enfants, boulodromes, etc...) Chaque emplacement de tente, de caravane ou de maison mobile doit être délimité par des plantations.

Dans le secteur ND.e, les plantations utilisées devront être des essences locales.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

NEANT