

Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **Brebières**

Règlement modifié

Approbation,

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du 15 décembre 2023

Par délégation du Président,
Le 4^{ème} Vice-Président



Jean-Marcel DUMONT

SOMMAIRE

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	8
ZONE UA.....	9
ZONE UB.....	16
ZONE UE.....	25
ZONE UF.....	32
ZONE UH.....	36
ZONE UL.....	41
TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
ZONE 1AUa.....	47
ZONE 1AUb.....	54
ZONE 2AUa.....	59
ZONE 2AUb.....	61
TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	63
ZONE A.....	64
ZONE N.....	69
TITRE 5 - MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DE ZONE.....	75

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-1 et R.123-9 du code de l'Urbanisme.

ARTICLE I - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du PLU s'applique à la totalité du territoire de la commune de Brebières.

ARTICLE II – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATIONS DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables les dispositions ci-après.

I- CODE DE L'URBANISME

- 1) Les règles générales de l'urbanisme fixées par les articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2 et R.111-15 relatifs à la location et la desserte des constructions et l'article R.111-21 relatif à leur aspect (cf. Annexes documentaires).
- 2) Les prescriptions nationales et particulières prises en applications des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (Article L.111-1-1).
- 3) Les articles L.111-9, L.111-10, L.123-6 et L.313-2 (alinéa 2) relatifs au sursis à statuer.
- 4) L'article L.421-4 relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.
- 5) L'article L.421-5 relatif à la desserte par les réseaux.
- 6) L'article L.111-1-4 relatif à l'urbanisation aux abords des autoroutes, voies express, déviations et routes à grande circulation.
- 7) Les articles R.443-1 à R.444-4 relatifs au camping, stationnement de caravanes et habitations légères de loisirs.
- 8) L'article L.421-3 relatif aux aires de stationnement concernant les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

II- AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS

- 1) 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 PLU et sont reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 2) Les dispositions concernant les périmètres visés à l'article R.123-13 récapitulées, à titre d'information, sur la liste figurant dans les annexes du PLU et reportées sur le document graphique qui lui est associé.
- 3) Le Code Rural, notamment l'article L.121-19 relatif au sursis à statuer et l'article L.111-3 relatif au principe de réciprocité.
- 4) Les autres Codes : Code de la Construction et de l'Habitation, Code Minier, Code de la Voirie Routière, Code Civil, Code de l'environnement.
- 5) La Réglementation sur les Installations Classées.
- 6) Le Règlement Sanitaire Départemental.
- 7) La loi du 27 septembre 1941 pour la réglementation des fouilles archéologiques, ses ordonnances et décrets, en particulier les termes de son titre III réglementant les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement :

« Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalé immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint-Sauveur, Avenue du bois, 59 651 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la mairie ou de la préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal ».

ARTICLE III – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I- LE TERRITOIRE COUVERT PAR CE PLAN LOCAL D'URBANISME EST DIVISE EN ZONES URBAINES, EN ZONES A URBANISER ET EN ZONES NATURELLES

- 1) Les zones urbaines dites « zones U » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettant d'admettre immédiatement des constructions et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II.

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

- **ZONE UA**, zone urbaine mixte de forte densité,
- **ZONE UB**, zone urbaine mixte de faible densité comprenant :
 - o *Un secteur UBa où des reculs spécifiques sont obligatoires,*
 - o *Un secteur UB (pr) lié au périmètre rapproché de captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés,*
 - o *Un secteur UB (pr) et un sous-secteur UBa (pe) liés au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés.*
- **ZONE UE**, zone urbaine spécifique à vocation d'activités industrielles, artisanales, de commerces de gros, de bureaux ou de services comprenant :
 - o *Un secteur UEa, où les établissements présentent des hauteurs plus importantes,*
 - o *Un secteur UE (z1) correspondant à la zone de protection autour de l'établissement BP France situé à Courchelettes (Z1 = 814m),*
 - o *Un secteur UE (z2) correspondant à la zone de protection autour de l'établissement BP France situé à Courchelettes (Z2 = 945m).*
- **ZONE UF**, zone urbaine spécifique destinée à accueillir les installations et éventuelles constructions destinées à satisfaire les besoins militaires.
- **ZONE UH**, zone urbaine spécifique correspondant à l'emprise SNCF comprenant :
 - o *Un secteur UH (z1) correspondant à la zone de protection autour de l'établissement BP France situé à Courchelettes (Z1 = 814),*
 - o *Un secteur UH (z2) correspondant à la zone de protection autour de l'établissement BP France situé à Courchelettes (Z2 = 945m).*
- **ZONE UL**, zone urbaine spécifique destinée à accueillir des activités liées à l'aéronautique.

- 2) Les zones à urbaniser équipées ou non auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III.

Les zones à urbaniser sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre AU, ce sont :

- **ZONE 1AU a**, zone mixte d'urbanisation future à court terme comprenant :
 - o *Un sous-secteur 1AUa (pe) lié au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés.*
- **ZONE 2AUa**, zone mixte d'urbanisation future à moyen ou long terme comprenant un sous-secteur 2AUa, lié à une ouverture à l'urbanisation sous conditions spécifiques (accès et desserte),
- **ZONE 2AUb**, zone spécifique d'urbanisation future à moyen terme à vocation d'activités économiques comprenant un sous-secteur 2Aub © lié au périmètre de protection du cimetière militaire.

3) Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV.

Les zones agricoles sont repérées au plu de zonage par un indice commençant par la lettre A, ce sont des zones de richesses naturelles à vocation d'exploitation agricoles, comprenant :

- *Un secteurs A(pi) lié au périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable situé lieu-dit Chemin des Quatre Fossés,*
- *Un secteur A (pr) lié au périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable situé lieu-dit Chemin des Quatre Fossés,*
- *Un secteur A (pe) lié au périmètre de protection éloigné de captage d'eau potable situé lieu-dit Chemin des Quatre Fossés,*
- *Un secteur A (c) lié au périmètre de protection du cimetière militaire.*

Les zones naturelles sont repérées au plan de zonage par un indice commençant par la lettre N, ce sont des zones de protection des espaces naturels ou artificiel fragiles, des paysages ou à vocation récréatives et touristiques, comprenant :

- *Un secteur Np de protection des espaces sensibles et de mise en valeur des paysages,*
- *Un secteur Nr de préservation du patrimoine rural,*
- *Un secteur NI réservé aux activités sportives, culturelles et de loisirs,*
- *Un secteur Nt réservé aux activité touristiques et de loisirs den relation avec les activités aéronautiques,*
- *Un secteur Ne lié à la restauration des berges du canal,*
- *Un sous-secteur Nt (pe) lié au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés,*
- *Un sous-secteur Np (pe) lié au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Château d'eau à Corbehem.*

II- LES DOCUMENTS GRAPHIQUES FONT APPARAÎTRE

- 1) Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver ou à créer au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et reportés sur le plan.
- 2) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, énumérés dans le tableau des « emplacements réservés » et reportés sur le plan par une trame quadrillée.
- 3) Les secteurs affectés par le bruit des voies de transport terrestre dans lesquels les constructions nouvelles et reconstructions à usage d'habitation doivent répondre aux normes de protection acoustique.

ARTICLE IV – ADAPTATIONS MINEURES

- 1) Les règles et servitudes définies par le PLU 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 qui peut en saisir les commissions prévues à cet effet.

- 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 objet de ne pas aggraver la non-conformité de cet immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

3) Lotissements et opérations groupées

Les dispositions des articles 3, 5, 6, 7 et 8 des zones urbaines peuvent ne pas s'appliquer aux opérations groupées qui ont fait l'objet d'un plan de composition élaboré conjointement avec les services compétents et présentent une qualité d'aménagement qui justifie cette adaptation.

Toutefois, demeurent applicables les dispositions de l'article 7 relatif aux règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives d'un terrain d'assiette de l'opération

On désigne par opérations groupées les permis de construire valant division parcellaire et ceux des lotissements qui font l'objet d'un plan d'implantation précis permettant aux futurs acquéreurs de connaître les possibilités d'implantation des constructions voisines de la leur.

En zones urbaines, le cahier des charges d'un lotissement approuvé antérieurement à la publication d'un POS peut prévaloir sur les dispositions des articles 5 à 9 du présent règlement dans le but de préserver l'harmonie d'un ensemble de constructions en voie d'achèvement.

ARTICLE V – MISE EN CONCORDANCE D'UN LOTISSEMENT

En ce qui concerne la mise en concordance d'un lotissement et d'un PLU qui intervient postérieurement, il est fait application de l'article L.315-4 du code de l'Urbanisme.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine centrale mixte de forte densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités et aux équipements publics. Elle correspond au centre aggloméré principal de la commune.

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle ;

La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ;

L'ouverture de carrières ; Les puits et forages ;

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier ;

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...) ;

La création d'étang.

ARTICLE UA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Sont admis sous réserve sous réserve du respect des conditions ci-après :

La création et l'extension des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

L'extension des établissements à usage d'activités industrielles existants dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 4 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments seront imposés en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

- Le long des voies publiques ou privées :

Les façades des constructions principales doivent être implantées :

- Soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées
- Soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

- Le long de la limite d'emprise de la voie ferrée :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la limite d'emprise de la voie ferrée.

- Le long de la crête de berge de la Scarpe :

Les constructions, à l'exception des piscines non couvertes et des annexes de moins de 20 m² de SHON, doivent être implantée avec un recul minimum de 10 m de la crête de berge de la Scarpe.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² de SHON doivent être implantée avec un recul minimum de 7,5 m de la crête de berge de la Scarpe.

- Le long des voies publiques ou privées, de la limite d'emprise des voies ferrées et de la crête de berge de la Scarpe :

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants qui ne respecteraient pas ces retraits.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L = H/2$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En front à rue, dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise publique ou des reculs minimums imposés.

- Les constructions doivent être édifiées sur les 2 limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 m.
- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade comprise entre 10 et 16 m.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure ou égale à 16 m.

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative.
- b) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative.
- c) Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins

ARTICLE UA 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 60% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation
- 80% pour les constructions à usage d'activité

Il n'est pas fixé d'emprise au sol pour les rez-de-chaussée destinés au commerce de détail.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

- Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de quatre niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+3+ un seul niveau de combles aménageables ou R+4).

- Le seuil du rez-de-chaussée des constructions compté à la hauteur du fil d'eau de la voie publique ou privé devra être rehaussé d'au minimum 20 cm.

- Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être édifiée avec un hauteur minimale moindre que celle imposée ci-dessus. Toutefois, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure au seuil du rez-de-chaussée des constructions existantes.

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 m au faîtage

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris... réalisés avec des moyens de fortune.
- les toitures terrasses ou monopente pour les constructions individuelles à usage d'habitation.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

- d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ;
- d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- de poser des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,7 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m en brique, pierre blanche, alternance brique et pierre blanche.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé :

- Au minimum une place de stationnement par logement
- À l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...)

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 5% d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de forte densité affectée à l'habitat, aux commerces, aux services, aux activités non nuisantes et aux équipements publics. Elle correspond aux faubourgs de la commune et leurs extensions périphériques.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UB comprend trois secteurs et un sous-secteur :

- un secteur UBa où des reculs spécifiques sont obligatoires ;
- un secteur UB (pr) lié au périmètre rapproché de captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés ;
- un secteur UB (pe) et un sous-secteur UBa (pe) liés au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans cette zone se situe l'ancien puit de mine de coordonnées Lambert X = 648.900 et Y = 292.600 localisé au plan des servitudes sur la section ZH (parcelle 60) à proximité duquel des dispositions spéciales visant à assurer la sécurité sont susceptibles d'être appliquées à toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

La zone d'intervention est un cercle de rayon égal à 30 m autour du puit non matérialisé en surface. Toute nouvelle construction ou tout ouvrage y sont interdits, cette zone devant rester accessible depuis la voie publique la plus proche afin de rendre possibles la surveillance et éventuellement des interventions pour complément de remblais.

Il appartient au maître d'ouvrage, à son architecte, ou au maître d'œuvre, de positionner les puits, la zone non aedificandi et les constructions ou ouvrages envisagés sur une carte originale comportant les coordonnées Lambert en vue d'en vérifier leurs positions respectives.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

La création d'établissements à usage d'activité industrielle ;

La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage ;

La création de nouveaux commerces de détail d'une surface de vente supérieure à 400 m² ;

La création de terrains de camping (même sauvage) et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non ;

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières ; Les puits et forages ;

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier ;

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...) ; Les parcs résidentiels de loisirs ;

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting ;

La création d'étang ;

En sus, dans le secteur UB (pr), sont interdits :

Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité ;

L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur de plus de 2 m) ;

L'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment les hydrocarbures ;

L'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels ;

L'infiltration des eaux usées d'origine domestique ou industrielles ;

Le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes ;

L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles ;

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau ;

Le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étangs ;

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières ;

Le défrichement des parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf utilisation des CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

ARTICLE UB 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

A l'exception du secteur UB (pr), sont admis sous réserve sous réserve du respect des conditions ci-après :

La création et l'extension des établissements à usage d'activités artisanales, commerciales ou de services comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques

pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

L'extension des établissements à usage d'activités commerciales existants, y compris ceux de plus de 400m². L'extension des établissements à usage d'activités industrielles existants dans la mesure toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

La création et l'extension de bâtiments et d'installations agricoles liées à une exploitation agricole existante dans la zone dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère de la zone et sont directement liées au bon fonctionnement des exploitations agricoles.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les installations, aménagements et équipements publics liés aux dépôts induits par le tri sélectif.

Dans le secteur UB (pr), seront réglementés :

La modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate

Dans le secteur UB (pr), sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

La rénovation, la reconstruction, les extensions de confort (sanitaire, garage, véranda, terrasse

Le changement d'activité sous réserve de rester compatible avec l'enjeu de protection des eaux souterraines

En sus, dans les secteurs UB (pe) et UBa (pe), seront réglementés :

Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochées (UB (pr)).

L'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers limités aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 4 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Dans le secteur UBa, en dehors de la voie d'accès à la zone, aucun nouvel accès direct sur la RN 50 n'est autorisé.

II - VOIRIE

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

4) TELECOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments seront imposés en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

- Le long de la RN 50 :

A l'exception du secteur UBa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise de la RN 50.

A l'exception du secteur UBa, la façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 30 m par rapport à la limite d'emprise de la RN 50.

Dans le secteur UBa, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 30 m par rapport à la limite d'emprise de la RN 50.

- Le long de la RD 307 :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 307.

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 35 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 307.

- Le long des autres voies publiques ou privées :

- Les constructions doivent être implantées obligatoirement soit avec :
 - un recul identique à celui de l'une des deux constructions principales les plus proches situées du même côté de la voie,
 - un recul minimum de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un recul maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Aucunes annexes ou extensions ne pourront présenter un recul inférieur à celui de la première construction principale implantée sur l'unité foncière.

- Dans le secteur UBb, les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement existant.

- Le long de la limite d'emprise des voies ferrées :

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée desservant l'entreprise Renault.
- de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée Paris Nord - Lille.

- Le long de la crête de berge de la Scarpe :

Les constructions, à l'exception des piscines non couvertes et des annexes de moins de 20m² de SHON, doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m de la crête de berge de la Scarpe.

Les piscines non couvertes et les annexes de moins de 20 m² de SHON doivent être implantées avec un recul minimum de 7,5 m de la crête de berge de la Scarpe.

- Le long des voies publiques ou privées, de la limite d'emprise des voies ferrées et de la crête de berge de la Scarpe :

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

- La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).
- 2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

En front à rue, dans une bande maximale de 20 m de profondeur mesurée à partir de la limite d'emprise publique ou des reculs minimums imposés :

- Les constructions doivent être édifiées sur les 2 limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 10 m ;
- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade comprise entre 10 et 16 m ;

- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure ou égale à 16 m ;

Au-delà de la bande des 20 m, les constructions ne peuvent être implantées le long des limites séparatives que :

- a) Lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment sensiblement équivalent en hauteur en bon état, déjà contigu à la limite séparative ;
- b) Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur n'excède pas 3,5 m au droit de la limite séparative ;
- c) Lorsqu'il s'agit de constructions de hauteur sensiblement équivalente réalisées simultanément sur des terrains voisins.

Dans le secteur UBb, l'implantation en limite séparative est possible mais non obligatoire.

Si le bâtiment est implanté en retrait de la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, hormis les petits éléments de toiture (tels que lucarnes, cheminées, etc.), au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 3 m.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 60% pour les constructions à usage d'activité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points en tenant compte du retrait effectif du bâtiment ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

Dans toute la zone :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions compté à la hauteur du fil d'eau de la voie publique ou privé devra être rehaussé d'au minimum 30 cm.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, le seuil du rez-de-chaussée des constructions pourra être édifiée avec un hauteur minimale moindre que celle imposée ci-dessus. Toutefois, le seuil du rez-de-chaussée des constructions ne pourra être édifiée à une hauteur inférieure au seuil du rez-de-chaussée des constructions existantes.

Dans toute la zone, à l'exception du secteur UBa :

- les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+1+ un seul niveau de combles aménageables ou R+2).

- Les constructions à usage principal d'immeuble collectif ne doivent pas comporter plus de quatre niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+4).

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 12 m au faîtage

Dans le secteur UBa :

- les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, plus éventuellement un seul niveau de combles aménageables en sus (R+1 ou R+1+un seul niveau de combles aménageables).

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 9 m au faîtage.

Dans toute la zone, ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelques natures qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

- d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ;

- d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- de poser des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

La hauteur des clôtures sur rue et dans la marge de recul est limitée à 1,70 m doivent être constituées soit :

- d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
- de grilles ;
- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages.

En outre, dans le secteur UBa :

- Les clôtures en contact avec les espaces naturels (A et N), ainsi qu'avec les espaces verts sont constitués uniquement d'une haie vive doublée ou non de grille ou grillage.

De plus, le long de la RN 50, sont autorisées :

- Les clôtures, sur rue et dans la marge de recul, constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m en brique, pierre blanche, alternance brique et pierre blanche.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 handicapés et à mobilité réduite.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- Au minimum deux places de stationnement par logement ;
- À l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées.

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement et 0.5 places de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés avec un prêt aidé par l'Etat, si ces programmes sont situés à moins de 500 mètres d'une gare.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les espaces libres de toute construction, circulation et stationnement doivent être aménagés en espaces verts (plantations, espaces verts, ...).

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les opérations d'aménagement de plus d'un hectare doivent comporter au moins 10% d'espace commun de détente réellement aménagés situés hors des voies publiques dont les deux tiers d'un seul tenant.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

En sus, dans le secteur UBa, la bande de recul de 30m située le long de la RN 50 doit être engazonnée et plantée d'arbres de hauts jets d'essences locales doublés de haies vives.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

SECTION 1
CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces de gros ou de services. Elle correspond à la zone d'activité situées aux abords de la RN 50 s'étendant jusqu'au sud de la Scarpe canalisée.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UE comprend un secteur UEa où les établissements présentent des hauteurs plus importantes.

III- RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et de cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

ARTICLE UE 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UE 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :

Sont admis dans toute la zone :

Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone, dans la limite de 200 m² de surface hors-œuvre nette totale.

Les bâtiments annexes et les garages liés aux habitations.

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature. Les équipements publics d'intérêt général.

La reconstruction de même destination sur une même unité foncière. Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Les dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.

Sont admis, en sus, dans toute la zone :

Les établissements à usage d'activités artisanales ou industrielles comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

Les constructions à usage de commerce de gros, bureaux et services qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 4 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

La réception et la distribution des produits des postes d'hydrocarbures doivent être assurés en dehors de la voie publique.

Tout nouvel accès direct sur la RN 50 et sur la RD 307 est interdit.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent

rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

La façade des constructions ou installations doit être implantée avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la RN 50 et à la RD 307.

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 10 m à partir de la limite d'emprise de la voie ferrée Paris Nord - Lille,
- 10 m à partir de la crête de berge de la Scarpe,
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension, de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, d'annexes à la construction principale, la construction pourra être édifiée avec un recul moindre que ceux imposés ci-dessus.

Toutefois, la construction ne pourra être édifiée avec un recul inférieur au recul minimum du bâtiment ou de la construction principale existant.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES A - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ET LEURS ANNEXES

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

- La différence de niveau (H) entre tout point projeté de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 3 m. Elle est ramenée à 1 m pour les abris de jardin d'une surface hors d'œuvre nette maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale au faîtage de 2,5 m.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent également être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives.

B – AUTRES CONSTRUCTIONS

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

- 1 - la différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).
- 2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SEPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future (U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 m.

ARTICLE UE 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa, l'emprise au sol ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

Dans le secteur UEa, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

Dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur UEa :

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage. Dans le secteur UEa :

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 35 m au faîtage.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

- Matériaux Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les couleurs vives sont interdites y compris pour les menuiseries.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

- Toitures

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

- Clôtures

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation et notamment diminuer la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours. Il en est de même des murs anti-bruit qui ne doivent pas par leur dimension et leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, aux paysages naturels et urbains.

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 des handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles. Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement visibles de la RN 50, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

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

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir les installations et éventuelles constructions destinées à satisfaire les besoins militaires.

II-RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et de cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance. La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

ARTICLE UF 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UF 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :Sont admis :

Les installations et constructions liées à la satisfaction des besoins militaires.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 - ACCES ET VOIRIEI - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II - VOIRIE

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- Il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- Les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- Il est en adéquation avec la nature du sol ;
- Il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les installations et constructions doivent être éloignées de 5 m au moins des limites de la zone.

ARTICLE UF 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 m au faîtage.

ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 des handicapés et à mobilité réduite.

ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Néant

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités spécialisées, réservée au service public ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer, et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer et les plates-formes des voies.

II- DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les dispositions du règlement de la présente zone ne sont pas applicables aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre IV du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE UH 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols autres que ceux définis à l'article UH 2.

ARTICLE UH 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Dans toute la zone, sont admises :

- Les constructions de toute nature, les dépôts, les exhaussements ou affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et/ou au fonctionnement des ouvrages du réseau public de transport d'électricité.
- Les installations à caractère commercial ou industriel de tiers implantées sur le domaine du chemin de fer et dont l'activité est liée par contrat à celle du chemin de fer sous réserve qu'après application des prescriptions imposées pour pallier les inconvénients qu'elles présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques importants pour la sécurité, (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances inacceptables (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Le changement de destination des constructions existantes dans la limite du volume bâti existant, à condition

que la nouvelle destination soit à usage d'habitation.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Le permis de construire est refusé en cas d'un nombre excessif d'accès ou si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ; le permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'aménagements particuliers si les débouchés sur la voie de desserte nuisent à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

II - VOIRIE

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols est refusée lorsque le terrain faisant l'objet du projet n'est pas desservi par une voie suffisante pour répondre aux besoins des constructions envisagées ou si cette voie est impropre à l'acheminement des moyens de défense contre l'incendie.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des handicapés et personnes à mobilité réduite (cf décrets n° 99-756, n° 99-757 du 31 août 1999) de la défense contre l'incendie, et de la protection civile, et aux besoins des constructions et installations envisagées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE UH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

A défaut de raccordement au réseau public, d'autres dispositifs permettant une alimentation en eau industrielle sont autorisés dans la limite de la réglementation correspondante

3) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au zonage du schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement résultant d'activités diverses au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE UH 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Toutes les constructions et installations autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est recommandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent respecter un recul minimal de 4 m par rapport à l'alignement.

ARTICLE UH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives.

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H \leq 2 L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.

Des dispositions particulières pourront être édictées en raison d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UH 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE UH 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment et tout point de l'appui de toute baie d'un autre bâtiment éclairant une pièce d'habitation ou une pièce qui lui est assimilable de par son mode d'occupation ne doit pas dépasser :

La distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$)

La hauteur des constructions est limitée à 10 m à l'égout du toit.

Toutefois ces hauteurs ne s'appliquent pas aux constructions et installations de l'exploitant lorsque les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou technologiques l'exigent.

ARTICLE UH 11 - ASPECT EXTERIEUR

DISPOSITIONS GENERALES

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- les matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ... et, à nu, en parement extérieur, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tôles, briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois, ...
- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...

CLOTURES

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

ARTICLE UH 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 handicapés et à mobilité réduite.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du domaine public ferroviaire.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UH 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les marges de recul par rapport aux limites de zone devront comporter des espaces verts, des rideaux d'arbres doivent masquer les aires de stockage extérieures et de parking, ainsi que les dépôts et décharges.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités liées à l'aéronautique. Elle correspond à la zone située à l'ouest du territoire communal aux abords de la RN 50.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone UL comprend un sous-secteur UL (pe) lié au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieudit Chemin des Quatre Fossés.

II –RAPPELS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et de cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone se situe dans le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable localisé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

ARTICLE UL 1 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS :

Sont interdits :

Tous les modes d'occupation des sols autres que ceux définis à l'article 2.

ARTICLE UL 2 – TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS ADMIS :

Sont admis :

La création et l'extension :

- Des établissements dont l'usage est lié aux activités aéronautiques (aéroclub, aérodrome).
- Des équipements, installations, constructions et aménagements à usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement et d'accueil du public (restaurant, hôtel), à l'exception des terrains de camping.
- Des constructions à usage de commerce, de bureaux et de services constituant des activités complémentaires aux établissements autorisés
- Des constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est liée au fonctionnement des équipements publics ou nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.

L'extension des établissements à usage d'activité existants dans la zone

Les équipements d'infrastructure et de superstructure de toute nature. Les équipements publics d'intérêt général.

Les aires de stationnement ouvertes au public liées à l'activité autorisée.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.

Dans le sous-secteur UL (pe), seront réglementés :

Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochées.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 4 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

Tout nouvel accès direct sur la RN 50 est interdit.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE UL 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le raccordement par canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE UL 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions ou installations doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 10 mètres de la limite d'emprise de la RN 50
- de 5 m de la limite d'emprise des autres voies

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points (H = L).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 m.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites des zones à vocation d'habitat actuelle ou future (U et AU) de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite de ces zones soit au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points, sans être inférieure à 10 m.

ARTICLE UL 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface totale du terrain.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, niveau de combles aménageables inclus (R+ un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 m au faîtage.

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

- Matériaux Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...

- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

- les constructions annexes sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisées avec des matériaux dégradés tels que parpaings cassés, tôles rouillées, ...

Les matériaux et les couleurs utilisées devront constituer un ensemble harmonieux. Les enduits extérieurs des murs seront ton pierre ou mortier naturel.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les postes électriques et de gaz devront présenter une qualité architecturale qui permette une bonne intégration à l'ensemble des constructions environnantes (matériaux, revêtement et toitures).

- Toitures

Les toitures doivent être traitées avec des couleurs proches de celles des façades.

- Clôtures

Rappel : les haies et éléments végétaux sont réglementés à l'article 13.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

Les clôtures doivent être constituées de grillage rigide plastifié vert d'une hauteur maximale de 2 m ;

Les clôtures pleines sont limitées aux aires de stockage. Elles doivent être constituées des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 des handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement visibles de la RN 50, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Dans la marge de recul définie à l'article 6, le long de la RN 50, il sera procédé par l'aménageur de la zone à la plantation d'un alignement d'arbre définie sous la légende « plantation d'alignement à créer ». Ces alignements seront composés d'essences locales.

Toutes les marges de recul définies à l'article 6 et 7 devront être constituées soit d'un tapis végétal (prairie, gazon, couvre-sol), soit d'espaces plantés d'arbres et arbustes sous forme de bosquet.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols sont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone mixte d'urbanisation future de moyenne densité, insuffisamment ou pas équipée, à règlement permissif.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La ZONE 1AUA COMPREND UN SOUS-SECTEUR 1AUA (PE) LIE AU PERIMETRE ELOIGNE DU CAPTAGE D'EAU POTABLE SITUE AU LIEU-DIT CHEMIN DES QUATRE FOSSES

III- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

La zone est concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

ARTICLE 1AUA 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITSSont interdits :

Les établissements à usage d'activité industrielle.

Les sièges d'exploitation et les bâtiments d'élevage agricole.

La création de commerces de détail d'une surface supérieure à 400 m².

La création de terrains de camping et de caravanning et le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de 3 mois consécutifs ou non.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, ou d'excavations autres que carrières. Les puits et forages.

Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules désaffectés, des abris autres qu'à usage public et à l'exception des installations de chantier.

Les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

Les parcs résidentiels de loisirs.

Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting. La création d'étang.

ARTICLE 1AUA 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisées :

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération est assuré conformément au code de l'urbanisme, et sous réserve que la localisation ne compromette pas l'aménagement de l'ensemble de la zone :

- Les constructions à usage d'habitation sous forme d'opérations d'ensemble. Un programme minimum de 5 lots ou de 5 logements est obligatoire par opération.
- Les établissements à usage d'activités commerciale, artisanale, de bureaux ou de services, comportant des installations classées ou non dans la mesure où ils satisfont à la législation en vigueur les concernant et que, compte tenu des prescriptions techniques imposées pour pallier les inconvénients qu'ils présentent habituellement, il ne subsistera plus pour leur voisinage de risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou de nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les bâtiments annexes et les garages liés à l'habitation principale.
- Les équipements, installations, aménagements et les constructions liés aux services et équipements publics.
- Les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux occupations et utilisations du sol.
- Les aires de stationnement ouvert au public liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les clôtures.

Dans le sous-secteur 1AUa(pe), seront réglementés :

Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochées.

L'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers limités aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées d'une capacité de plus de 4 véhicules doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au schéma directeur d'assainissement

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvé par la commune

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

c) Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent

rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Dans les opérations d'ensemble, la réalisation des branchements et des réseaux devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction ou à la limite de parcelle.

ARTICLE 1AUA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Le long de la RN 50, la façade arrière des constructions sera située à 30 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la RN 50.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 15 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 307.
- de 5 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

La façade des constructions à usage d'habitation doit être implantée avec un maximum de :

- 35 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 307.
- 25 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies à l'exception de la RN 50.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum :

- de 10 m de la crête de berge de la Scarpe

- de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée desservant l'entreprise Renault.
- de 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée Paris Nord - Lille.

En cas de construction sur des terrains desservis par plusieurs voies, les règles d'implantation s'appliquent par rapport à la voie donnant accès à la parcelle. L'implantation par rapport aux autres voies bordant la parcelle se fera à la limite d'emprise de la voie ou en retrait de 3 mètres minimum depuis cette limite.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

I- IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

- La différence de niveau (H) entre tout point de la construction projetée et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($L=H/2$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 4 m pour les bâtiments dont la hauteur excède 2,50m.

II- IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Toutefois, la construction de bâtiments sur limites séparatives est autorisée :

- à l'intérieur d'une bande de 20 m de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise publique ou des reculs minimum imposés,

- à l'extérieur de cette bande, lorsqu'il s'agit de bâtiments dont la hauteur n'excède pas 3,50 m au faîtage. Les règles ne s'appliquent pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte des réseaux.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUA 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface totale du terrain pour les bâtiments à usage principal d'habitation et 60% pour les constructions à usage d'activité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE PAR RAPPORT AUX VOIES

La différence de niveau (H) entre tout point d'un bâtiment édifié en bordure d'une voie et tout point de l'alignement opposé ne doit pas excéder la distance (L) comptée horizontalement entre ces deux points ($H = L$).

Si la construction est édifiée à l'angle de deux voies de largeur différente, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle longeant la voie la plus large sur une longueur n'excédant pas 15 mètres, comptée à partir du point d'intersection des alignements.

Toutefois des modulations pourront être admises soit pour créer une unité de hauteurs en harmonie avec les constructions contiguës ou pour des impératifs architecturaux ou de topographie du terrain.

HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage principal d'habitation individuelle ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+2 ou R+1+C).

- La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 10 m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux secteurs repérés au plan de zonage à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol. Cette majoration, fixée pour chaque secteur, ne peut excéder 50%. Pour chaque opération, elle ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération (application de l'article L.151-28 du code de l'Urbanisme).

ARTICLE 1AUa 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité des matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- Les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, ... réalisés avec des moyens de fortune.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit :

- d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ;
- d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ;
- de poser des toitures terrasses végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder un mètre. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

- Clôtures

Pour les constructions nouvelles, les clôtures doivent être réalisées en harmonie avec le bâtiment existant.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

- Les clôtures sur rue et dans la marge de recul d'une hauteur maximale de 1,70 m doivent être constituées soit :
 - d'un grillage s'il est édifié derrière une haie vive ;
 - de grilles ;
 - d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,8 m constitué des mêmes matériaux que ceux de la construction principale surmonté ou non de grilles ou grillages ;
- Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

De plus, le long de la RN 50, sont autorisées :

- Les clôtures, sur rue et dans la marge de recul, constituées d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2 m en brique, pierre blanche, alternance brique et pierre blanche.

- Citernes et postes électriques

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, dépôts ainsi que les installations similaires, et les bandes de trois garages ou plus doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, à l'exception des logements collectifs pour personnes âgées et des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé :

- au minimum 1,5 places de stationnement par logement ;
- à l'usage des visiteurs, une place de stationnement en sus en dehors des parcelles par tranche de 5 logements dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées ;

Pour les opérations de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il sera exigé une place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent ni dans le cas de reconstruction à l'identique ni dans le cas de travaux ayant pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement et 0.5 places de stationnement par logement pour les logements locatifs aidés avec un prêt aidé par l'Etat, si c'est programmes sont situés à moins de 500 mètres d'une gare.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Dans les opérations de logements individuels ou groupés, d'une superficie supérieure ou égale à 1 ha, doit être aménagé un espace commun de détente (placette, espaces verts, pelouses, jeux, ...). Ces espaces communs de détente doivent être réalisés en dehors des espaces dévolus à la circulation, aux aires de service ou de stationnement ainsi qu'aux marges de recul imposées à l'article 6. En aucun cas ces espaces communs de détente ne pourront se situer entre la façade des constructions et la voirie de desserte.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking. Des écrans boisés doivent être aménagés autour de toute aire de stationnement découverte de plus 10 places de parking.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

La bande de recul de 30m située le long de la RN50 doit être engazonnée et plantée d'arbres de hauts jets d'essences locales doublés de haies vives.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONEI- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à court terme, dont la vocation future est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux ou de services. Elle correspond à la zone d'activité « le Parc des Béliers » projetée au nord de la RD 950 s'étendant jusqu'à Lambres lez Douai.

II- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RD 950 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 1 AUB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITSSONT INTERDITS

TOUS LES MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS NON MENTIONNES A L'ARTICLE 2

ARTICLE 1 AUB 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISSONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DES CONDITIONS CI-APRÈS

Dans la mesure où le financement de tous les équipements nécessaires à la réalisation de l'opération, qu'il s'agisse des équipements publics ou des équipements internes à l'opération, est assuré compte tenu des taxes, contributions et participations exigibles, et sous réserve que le projet permette un aménagement cohérent du reste de la zone :

- Les établissements à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales, tertiaires et de service comportant ou non des installations classées dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (tels qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits ou de nature à les rendre indésirables dans la zone.

- Les constructions à usage de restauration et d'hébergement.

- Les équipements collectifs qui constituent le complément indispensable des établissements autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, l'entretien et la sécurité des établissements, installations et services implantés dans la zone.
- Les équipements publics d'infrastructure et de superstructure compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations et dépôts à l'air libre, à condition qu'ils soient masqués par des plantations.
- Les aires de stationnement
- Les clôtures
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les installations de chantier pour la durée des opérations autorisées
- les installations et aménagements liés à un bassin de rétention des eaux pluviales.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUB 3- ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

En dehors des accès publics à la zone identifiés aux orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme, tout accès direct sur la RD 950 est interdit.

II - VOIRIE

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

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

En outre, l'emprise des voiries structurantes définies dans le cahier « orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme » doit présenter une largeur totale de chaussée (bande roulante) d'au moins 7 mètres. L'emprise des autres voiries définies dans le cahier « orientations d'aménagement du Plan Local d'Urbanisme » doit présenter une largeur totale de chaussée (bande roulante) d'au moins 5,50 mètres.

ARTICLE 1 AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2) EAUX INDUSTRIELLES

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

3) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

En l'absence de réseau collectif, et seulement dans ce cas, un dispositif d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est en adéquation avec la nature du sol ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service.

b) Eaux résiduaires des activités

L'évacuation des eaux résiduaires et des eaux de refroidissement au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur.

c) Eaux pluviales

Les eaux de toitures seront infiltrées directement sur la parcelle.

Les eaux de voiries et de parkings seront gérées en domaine public et majoritairement collectées par des noues végétalisées et des réseaux d'assainissement pluviaux lorsque nécessaire. Elles seront ensuite acheminées vers un système de bassins paysagers permettant le stockage avant traitement puis l'infiltration des eaux pluviales.

ARTICLE 1 AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

ARTICLE 1 AUB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 35 m par rapport à la limite d'emprise de la RD 950.

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 10 m par rapport à la limite d'emprise des autres voies.

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement de service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ni aux postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m². Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat.

ARTICLE 1 AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - IMPLANTATION AVEC MARGES D'ISOLEMENT

1 - Sur toute la longueur des limites séparatives, la marge d'isolement (L) d'un bâtiment qui n'est pas édifié sur ces limites ou qui ne peut pas l'être en fonction des dispositions du paragraphe I doit être telle que :

- La différence de niveau (H) entre tout point projeté de la construction et le point bas le plus proche de la limite séparative n'excède pas deux fois la distance comptée horizontalement entre ces deux points ($H = 2L$).

2 - La distance d'éloignement ne peut être inférieure à 5 m.

Toutefois, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et de gaz ainsi que les postes de transformation dont la surface au sol est inférieure à 15 m² peuvent être implantés à un mètre minimum de la limite séparative sous réserve de leur intégration dans le milieu environnant immédiat.

2 - IMPLANTATION SUR LIMITES SÉPARATIVES

Aucune construction ne peut être implantée sur limites séparatives

ARTICLE 1 AUB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

ARTICLE 1 AUB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface totale du terrain.

ARTICLE 1 AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 m à l'égout du toit.

ARTICLE 1 AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1) PRINCIPE GENERAL

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

La conception des bâtiments, par la volumétrie, le rythme, l'équilibre et la colorimétrie, offrira une architecture soignée.

Dans le cas de construction de plusieurs bâtiments sur une même parcelle, le traitement architectural d'ensemble sera harmonieux.

2) DISPOSITIONS PARTICULIERES

- Matériaux Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...

Les couleurs associées au bâtiment devront s'intégrer harmonieusement au paysage. Les bardages de couleurs vives sont interdits. Il sera préféré des teintes naturelles ou neutres, de faible intensité lumineuse.

Le traitement des bâtiments techniques fera l'objet d'un soin particulier quant à leur intégration. Les murs aveugles en façade sur la RD 950 sont interdits.

- Clôtures

Les clôtures devront se conformer à une unité d'ensemble tant en hauteur qu'en forme et couleur.

- Hauteur : 2,00 m
- Teinte : verte
- Forme : grillages rigides doublés d'une haie vive

- Les logements de fonctions

Ils devront être intégrés au corps du bâtiment principal à vocation d'activité et leur architecture sera de même nature que celle du bâtiment principal (toiture, matériaux, teintes).

- Les réseaux liés aux télécommunications, électricité, télévision et radiodiffusion Les réseaux divers doivent être souterrains.

ARTICLE 1 AUB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE 1 AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le long de la RD950, la marge de recul définie à l'article 6 devra être traitée en espace vert paysager constitué d'un engazonné et d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes sous forme de bosquets composés d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Les espaces libres intérieurs aux parcelles devront couvrir au minimum 15% de la surface de la parcelle et devront être traités en espaces verts paysagers constitués d'un engazonné et d'espaces plantés d'arbres et d'arbustes sous forme de bosquets composés d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Les clôtures végétales devront être composées d'essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Les espaces plantés et clôtures végétales doivent être plantés à raison de 50% d'arbustes et 50% d'arbres de hauts jets.

Les aires de stationnement, les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures, décharges et autres installations techniques doivent être masqués par des écrans végétaux.

Les aires de stationnement découvertes de plus de 800 m² doivent être fragmentées par des massifs d'arbustes et d'arbres de haut jet.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règles.

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Zone à urbaniser mixte, non équipée actuellement réservée pour une urbanisation future à long terme, à dominante habitat

II- RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

ARTICLE 2AUa 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AUa 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

- des équipements publics d'infrastructure,
- des clôtures.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m et maximum de 25 m par rapport à la limite d'emprise des voies publiques et privées.

ARTICLE 2AUa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

ARTICLE 2AUA 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 2AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

,

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle non équipée, réservée à une urbanisation à moyen terme, dont la vocation est d'accueillir des activités industrielles, artisanales, de commerces, de bureaux ou de services.

II- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à la loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, notamment dans son article 13, précisée par les décrets d'application n° 95-20 et 95-21 du 09 janvier 1995 et les arrêtés du 09 janvier 1995 et 30 mai 1996, complétés par l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais.

La zone est concernée par l'application de l'article L. 111-1-4 du code de l'urbanisme.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

III- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE 2 AUB 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article 2AUB2.

ARTICLE 2 AUB 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

Sont autorisés :

- des équipements publics d'infrastructure et de superstructure ;
- les affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ;
- les clôtures ;
- les parkings liés à l'industrie.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUB 3- ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUB 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

La façade des constructions doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait.

ARTICLE 2 AUB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en respectant une marge d'isolement d'au minimum 3 mètres.

ARTICLE 2 AUB 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 suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE 2 AUB 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2 AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CARACTERE DE LA ZONE
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle protégée à vocation exclusivement agricole.

N'y sont autorisés que les types d'occupation ou d'utilisation du sol liés à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone A comprend quatre secteurs :

- un secteur A (pi) lié au périmètre de protection immédiat de captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés ;
- un secteur A (pr) lié au périmètre de protection rapproché de captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés ;
- un secteur A (pe) lié au périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés ;
- un secteur A (c) lié au périmètre de protection du cimetière militaire.

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus.

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE A 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Dans l'ensemble de la zone, sont interdits :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non ;

- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).

En sus, dans le secteur A(pi), sont interdits :

Toutes activités autres que celles nécessitées par l'entretien de l'ouvrage.

Le stockage de produits, matériels et matériaux même réputés inertes.

L'épandage d'engrais, de produits chimiques ou phytosanitaires. En sus, dans le secteur A(pr), sont interdits :

Le forage des puits autres que ceux nécessaires à l'extension du champ captant et à la surveillance de la qualité.

L'ouverture, l'exploitation, le remblai de carrières ou d'excavations (profondeur de plus de 2 m).

L'installation de dépôt, d'ouvrages de transport, de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux, notamment les hydrocarbures.

L'épandage des lisiers, des sous-produits urbains et industriels.

L'infiltration des eaux usées d'origine domestique ou industrielles.

Le stockage permanent de matières fermentescibles, de fumier, d'engrais, de produits phytosanitaires, en dehors des installations classées existantes.

L'implantation de nouvelles installations classées, agricoles ou industrielles.

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, même provisoires autres que celles strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du point d'eau.

Le camping, le stationnement de caravanes, la création et l'extension de cimetières, la création d'étangs.

La création de nouvelles voies de communication à grande circulation, l'implantation de bassin d'infiltration d'eaux routières.

Le défrichement des parcelles boisées, le retournement des prairies permanentes sauf utilisation des CIPAN – Cultures Intermédiaires Piège à Nitrates.

En sus, dans le secteur A(c), sont interdits :

L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines.

ARTICLE A 2- TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

A l'exception du secteur A (pr), sont admis sous réserve du respect des conditions ci-après :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments ou installations liés à l'exploitation agricole.

Les constructions à usage d'habitation directement liées à l'exploitation agricole ou aux agriculteurs sous réserve qu'elles soient implantées à l'intérieur du corps de ferme ou sur des parcelles attenantes ou lui faisant face.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La création de bâtiments et installations inhérents aux activités complémentaires de l'activité agricole (chambre d'hôte, camping à la ferme, gîtes ruraux, fermes-auberges, points de vente des produits issus de l'exploitation agricole, ...) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère de la zone et reste limitée.

Les clôtures.

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation des infrastructures routières (bassin de rétention, ...).

Dans le secteur A (pr), seront réglementés :

Le pacage des animaux de manière à ne pas détruire la couverture végétale.

L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail, à implanter au point le plus éloigné vis-à-vis du captage.

La modification des voies de communication existantes ainsi que leurs conditions d'utilisation, de manière à éviter les déversements accidentels et l'arrivée des eaux de chaussées vers les périmètres de protection immédiate.

Les pratiques culturales de manière à ce qu'elles soient compatibles avec le maintien de la qualité des eaux souterraines.

L'épandage d'engrais et de fumiers limité aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux. En sus, dans le secteur A (pe), seront réglementés :

Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochées.

L'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers limités aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

A défaut de raccordement au réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable peut se faire par captage, puits ou forage particulier à condition que l'ouvrage soit autorisé par les autorités compétentes.

2) ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

- il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;
- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;
- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit et à ce que la construction soit raccordée au réseau dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune

b) Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

c) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct et sans stagnation des eaux pluviales dans le réseau collecteur quand il existe.

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

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des RD ;
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies ;
- 10 mètres de la limite d'emprise de la voie ferrée ;
- 10 m de la crête de berge de la Scarpe.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 6 m.

Les dépôts et installations diverses doivent être implantés à 15 m au moins :

- des limites des zones urbaines mixtes ;
- des limites séparatives lorsque la parcelle contiguë supporte une habitation, à l'exception des sièges d'exploitation.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables (R + 1 ou R + un seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des constructions à usage d'activités, à l'exception des éléments techniques de la construction est limitée à 12 m au faîtage.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

La hauteur des clôtures sur rue et dans la marge de recul est limitée à 2,00 m et 0,7 m pour la partie pleine.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les dépôts et installations divers, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, doivent être masqués par des écrans de verdure.

Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

SECTION 1

CARACTERE DE LA ZONE

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

CARACTERE DE LA ZONE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces naturels ou artificiels fragiles et des paysages ou à vocation récréative et touristique. Elle correspond aux bassins de Brebières, au bois du grand marais, aux écrans de protection des zones industrielles et à certains secteurs d'intérêt touristique

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone se décompose en quatre secteurs et deux sous-secteurs :

- le secteur Np de protection des espaces sensibles et de mise en valeur des paysages comprenant les coupures vertes existantes ou à créer à proximité de la zone industrielle, les bassins de Brebières et le bois du Grand Marais.
- le secteur NI réservé aux activités sportives, culturelles et de loisirs.
- le secteur Nt réservé aux activités touristiques et de loisirs en relation avec les activités aéronautiques s'inscrivant en continuité de la zone UL.
- le secteur Ne lié à la restauration des berges de la Scarpe canalisée.
- le sous-secteur Nt (pe) lié au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit Chemin des Quatre Fossés.
- le sous-secteur Np (pe) lié au périmètre éloigné du captage d'eau potable situé au lieu-dit le Château d'eau à Corbehem.

III- RAPPELS ET OBLIGATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

La zone comprend des terrains soumis à d'éventuels risques liés la présence de carrières et de cavités souterraines. Il est recommandé de faire procéder à des sondages de reconnaissance.

Dans une bande de 100 m de part et d'autre de la RN 50 (de la limite communale avec Vitry en Artois à la rue du Pont Courbé et de la RD 307 à la limite communale avec Corbehem), ainsi que dans une bande de 250 m de part et d'autre de la RN 50 (de la rue du Pont Courbé à la RD 307), les constructions exposées au bruit des voies de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie, telles qu'elles figurent au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 14 novembre 2001 relatif au classement des routes nationales du département du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

Dans une bande de 300 m de part et d'autre de la voie ferrée Paris Nord -Lille, les constructions exposées au bruit des voies de 1^{ère} catégorie, telle qu'elle figure au plan des annexes, sont soumises à des normes d'isolation acoustique conformément à l'arrêté préfectoral du 23 août 1999 relatif au classement des autoroutes et voies ferrées du Pas-de-Calais à l'égard du bruit.

La zone est susceptible de receler des vestiges archéologiques encore inconnus

IV- MODALITÉS D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DE LA ZONE

Les usagers ont intérêt à prendre connaissance du Titre V du Règlement d'Urbanisme qui précise les modalités d'application concernant certaines dispositions des règlements de zone, rappelle plusieurs obligations et donne la définition de diverses terminologies.

ARTICLE N 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

SONT INTERDITS

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols non mentionnés à l'article 2, y compris :

- le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou pas ;
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures, ...).
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères ou industrielles, d'immondices, de détritiques, de produits radioactifs et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

ARTICLE N 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS ADMIS

DANS TOUTE LA ZONE à l'exception du secteur Ne, sont admis :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- Les aires de stationnement ouvert au public liées à l'activité autorisée.

Dans le secteur Ne, seuls sont autorisés :

- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.
- Les dépôts et l'extraction de matériaux liée aux dépôts.

En outre, dans le secteur Np, sont admis :

- Sous réserve qu'il n'y ait pas création de logements supplémentaires, l'extension, l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite d'un rapport entre les superficies de plancher hors œuvre nettes nouvelles et anciennes inférieur ou égal à 1,2.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et la sécurité des équipements et installations autorisés et leurs annexes.

En outre, dans le secteur NI, sont admis :

- Les équipements, installations, constructions et aménagements liés à des activités sportives, culturelles, et de loisirs.
- Les abris nécessaires à l'exploitation des jardins familiaux dont la Surface Hors d'œuvre Brute n'excède pas 9 m².

En outre, dans le secteur Nt, sont admis :

Les équipements, installations, constructions et aménagements à usage culturel, socio-éducatif, récréatif, de loisirs, d'hébergement et d'accueil du public (restaurant, hôtel), à l'exception des terrains de camping.

Les constructions à usage commercial annexées ou intégrées à des installations de loisirs.

En outre, Dans les sous-secteurs Nt(pe) et Np (pe), seront réglementés :

Les installations, ouvrages, travaux, activités (IOTA) susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau distribuée, en particulier les IOTA interdites ou réglementées en périmètre de protection rapprochées.

L'épandage d'engrais, de fumiers et de lisiers limités aux quantités directement utiles à la croissance des végétaux.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.

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

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent être soumises à l'avis du gestionnaire de la voirie.

II - VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent avoir une largeur minimale de 4 m.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) ALIMENTATION EN EAU

Toute construction qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes. Les réseaux divers de distribution seront souterrains.

2) ASSAINISSEMENT

Eaux usées

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

Toutefois, en l'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où :

. - il est conforme aux prescriptions en vigueur concernant les fosses toutes eaux ou appareils équivalents et les dispositifs d'épuration ;

- les eaux traitées soient évacuées dans le respect des textes réglementaires ;

- il est en adéquation avec la nature du sol ;

- il est conforme au Schéma directeur d'assainissement.

Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif dès sa mise en service. Cette disposition ne s'applique pas aux zones d'assainissement non collectif approuvées par la commune.

Effluents agricoles

Les effluents agricoles (purins, lisiers, ...) doivent faire l'objet d'un traitement spécifique dans le respect des règlements en vigueur. En aucun cas ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux pluviales en milieu naturel direct ou par infiltration au plus près de sa source (point de chute sur le sol ou la surface imperméabilisée). L'impact de ces rejets ou infiltrations doit toutefois être examiné. Un pré-traitement éventuel peut être imposé.

En cas d'impossibilité technique dont la preuve incombe au pétitionnaire, les prescriptions ci-après définies doivent être respectées :

- réseau séparatif

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau séparatif dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Cependant, pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) comprises entre 400 m² et 1000 m² de surface imperméabilisée, le débit maximal pouvant être rejeté au réseau public ne peut être supérieur à 4 litres par seconde. Un stockage tampon peut être envisagé.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 1000 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter.

Les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction (garage par exemple, ...).

- réseau unitaire

Lors d'impossibilité de rejet en milieu naturel direct, d'infiltration dans le sous-sol ou d'insuffisance de capacité d'infiltration, et en cas de présence de réseau unitaire dans la voie publique, les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de moins de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, peuvent rejeter leurs eaux pluviales au réseau public construit à cet effet. Un pré-traitement préalable peut être imposé pour toute construction à usage d'habitation.

Pour les opérations d'aménagement (constructions, parking et voies) de plus de 400 m² de surface imperméabilisée y compris l'existant, le pétitionnaire doit obtenir l'accord préalable du service d'assainissement sur les dispositions particulières à adopter (stockage, capacité tampon intermédiaire).

Toutefois, les agrandissements de moins de 20 % de surface imperméabilisée sans dépasser 100 m² peuvent utiliser le système d'évacuation des eaux pluviales existant, sous réserve de son bon état et de sa capacité, sauf en cas de changement de destination de la construction.

TÉLÉCOMMUNICATIONS / ÉLECTRICITÉ / TÉLÉVISION / RADIODIFFUSION

Les branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments pourront être imposés en souterrain.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire est refusé ou subordonné à un remodelage parcellaire.

En l'absence de réseau d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700 m².

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait au moins égal à :

- 15 m de la limite d'emprise de la RD 307.
- 5 m de la limite d'emprise des autres voies.
- 10 m de la crête de berge de la Scarpe.

Les règles qui précèdent ne s'appliquent ni aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux implantations de bâtiments et d'équipements liés à la desserte par les réseaux.

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

Entre deux bâtiments, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

- Cette distance doit être au minimum de 4 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50 % de la surface totale du terrain pour le secteur Nt.
- 40% de la surface totale du terrain pour les secteurs NI et Np.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus (R+ un seul niveau de combles aménageables ou R+1).

La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder :

- 6 m au faîtage pour le secteur NI.
- 10 m au faîtage pour le secteur Nt.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site ; elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction.

Les constructions et installations autorisées ne doivent nuire ni par leur volume, ni par leur aspect à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings), ...
- les imitations de matériaux telles que fausses briques, faux pans de bois...
- les bâtiments annexes sommaires, tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les murs et toitures des volumes annexes doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

A l'angle des voies, sur une longueur de 5 m à partir du point d'intersection des alignements, les clôtures autorisées doivent être établies et entretenues de telle sorte qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 0,8 m.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques 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 des handicapés et à mobilité réduite.

De manière générale, les aires de stationnement et d'évolution devront être situées à l'intérieur des parcelles.

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

Dans le cas d'îlot, les parcelles seront regroupées autour d'un espace planté d'arbres à tige d'essences régionales accueillant le stationnement.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de parking.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les clôtures végétales devront être composées d'essences régionales.

SECTION 3 POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités d'occupation des sols ont celles qui résultent de l'application des articles 3 à 13.

TITRE 5

MODALITES D'APPLICATION DES REGLEMENTS DES ZONES URBAINES, A URBANISER, AGRICOLES ET NATURELLES

SECTION I

MODALITES D'APPLICATION VISANT UN ENSEMBLE D'ARTICLES DU REGLEMENT DE ZONE

a) EXTENSION DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

- 1) Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui tout au moins n'aggravent pas la non- conformité de l'immeuble avec lesdites règles.
- 2) Quelques soient les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, mais sous réserve du respect des dispositions du paragraphe 1) ci-dessus, le permis de construire peut être accordé pour assurer la solidité ou améliorer l'aspect des constructions existantes à la date de publication du PLU. Et pour permettre une extension mesurée destinée notamment à rendre mieux habitable un logement ou s'il s'agit de bâtiment recevant des activités, particulièrement afin de rendre un exercice plus commode de l'activité sans en changer sensiblement l'importance.

Toutefois, les dispositions ci-dessus ou une partie d'entre-elles peuvent ne pas être applicables dans certaines zones ou secteurs de zone (îlot à rénover ou à remembrer par exemple) ; il en est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone" concernée.

b) RECONSTRUCTION DE BATIMENTS SINISTRES

Lorsque la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre peut être autorisée en fonction des dispositions des articles 1 et 2 du règlement de zone et que le propriétaire sinistré ou ses ayants droit à titre gratuit procèdent, dans le délai de deux ans suivant la date du sinistre, à la reconstruction sur le même terrain d'un bâtiment de même destination, la surface de plancher hors œuvre de ce bâtiment peut par exception et sauf restriction éventuellement fixée à l'article 1, être autorisée dans la limite de celle existante avant sinistre et il n'y a pas de versement de par anticipation en cas de dépassement du coefficient d'occupation du sol. Par ailleurs, le permis de construire peut être accordé nonobstant les prescriptions fixées aux articles 3 à 13 lorsque les travaux permettent d'améliorer la conformité des immeubles reconstruits avec lesdites règles ou que tout au moins ces travaux n'aggravent pas la non- conformité des immeubles sinistrés avec ces règles.

c) LOTISSEMENTS APPROUVES ET ILOTS REMEMBRES A LA SUITE DE DOMMAGES DE GUERRE

Les dispositions d'un lotissement approuvé ou d'un îlot remembré à la suite de dommages de guerre se conjuguent avec celles du PLU, lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU (ce sont alors les dispositions les plus restrictives ou contraignantes qui prévalent).

SECTION II

MODALITES D'APPLICATION CONCERNANT DIVERSES DISPOSITIONS DE CERTAINS ARTICLES DES REGLEMENTS DE ZONE

ARTICLES 1 ET 2 – CONSTRUCTIONS ADMISES OU ADMISES SOUS RESERVE DE RESPECTER DES CONDITIONS PARTICULIERES OU INTERDITES

a) ESPACES BOISES CLASES

- Les espaces boisés classés figurés au PLU sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (cf. article 13 du règlement de zone). Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Ne sont autorisées dans ces espaces que :

- Des constructions nécessaires à l'affectation forestière et à la protection contre l'incendie,
- Des installations de préférences légères, liées à la fréquentation du public,
- Des extensions mesurées des bâtiments préexistants,
- Des extractions de matériaux lorsque le classement est appliqué à un terrain qui n'est pas encore boisé et sous réserve que l'autorisation d'exploitation de carrière si elle est accordée oblige le pétitionnaire à boiser le terrain après extraction des matériaux.

b) AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Des aires de stationnement ouvertes au public, pour plus de trois mois, peuvent être admises nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, dans la mesure où elles satisfont la réglementation en vigueur les concernant éventuellement et sous réserve :

- Qu'elles soient liées à un mode d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées dans la zone concernée,
- Et qu'elles répondent aux normes de stationnement imposées par l'article 12 du règlement de ladite zone et aux conditions particulières fixées éventuellement à l'article 1 dudit règlement.

c) INSTALLATIONS ANNEXES LIEES AUX ETABLISSEMENTS A USAGE D'ACTIVITES

Lorsqu'un règlement de zone autorise des établissements à usage d'activités comportant ou non des installations classées, sont automatiquement admises sans qu'il en soit fait nommément mention, à moins que le chapeau de zone (dit "Caractère de la zone") précise que les dispositions du présent paragraphe ne sont pas applicables dans la zone considérée : Les constructions à usage d'entrepôts, de bureaux ou de commerces qui constituent le complément administratif, technique ou commercial de ces établissements, ainsi que celles abritant les équipements liés à leur bon fonctionnement telles que cantines, salles de jeux et de sports, de soins...

d) OUVRAGES TECHNIQUES DES SERVICES PUBLICS

Nonobstant les dispositions des articles 1 et 2 des règlements de zone, sont toujours admis (sauf dans les espaces boisés classés) les ouvrages techniques divers qui ne constituent pas des bâtiments et qui sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

e) CARRIERES – ETABLISSEMENTS D'ELEVAGE – DEPOTS DE VIEILLES FERRAILLES – VEHICULES DESAFECTES – DECHETS ET ORDURES

Aux articles 1 et 2 des règlements de zone, les carrières, établissements renfermant des bovins, porcs, lapins et volailles et dépôts de vieille ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures, soumis à la législation sur les installations classées font l'objet de dispositions particulières indépendantes de celles concernant d'une manière générale les établissements relevant de cette législation.

En conséquence, quelles que soient les dispositions concernant directement les installations classées, ces carrières, établissements renfermant ces animaux, dépôts, ne sont interdits à l'article 2 (sauf lorsqu'est utilisée la formule "interdiction de tous les modes d'occupation ou d'utilisation du sol") et ne peuvent être autorisés sous conditions particulières à l'article 1 que si les dispositions de ces articles 1 et 2 les visent nommément.

Toutefois, dans les zones naturelles qui ne sont pas destinées à l'urbanisation future, pour ce qui est des établissements renfermant ces animaux, il y a lieu de considérer que lorsque sont admis les bâtiments agricoles, y sont également autorisées ipso facto les constructions nécessaires au logement de ces animaux sans qu'il en soit fait expressément mention (sauf dispositions contraires les visant nommément).

f) INTERDICTION DE TOUT MODE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

L'article 2 de certains règlements de zone peut comporter la mention "tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols".

Lorsque cette disposition est utilisée, sans autre précision, elle implique que :

Sont interdites toutes les opérations soumises à réglementation telles celles sur :

- Le permis de construire, les lotissements ;
- Les installations classées (y compris les carrières, dépôts de vieilles ferrailles, véhicules désaffectés, déchets et ordures et établissements renfermant des animaux) ;
- Les installations ou travaux suivants lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois :
 - Parcs d'attraction et aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
 - Aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules non soumis à autorisation au titre du stationnement des caravanes lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes ;
 - Affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m ;
- Les terrains de camping ou de camping et de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes sur terrains aménagés.

A l'exception :

- Des clôtures (soumises éventuellement aux conditions particulières fixées par les règlements de zone).
- Du stationnement des caravanes en dehors de terrains aménagés sous réserve que le terrain ne reçoive pas ensemble plus de six caravanes et étant entendu que ce stationnement est subordonné à l'octroi d'une autorisation préalable délivrée par le Maire au titre de l'article R 443-4 du Code de l'Urbanisme, lorsque celui-ci doit se poursuivre pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Des exhaussements et affouillements des sols indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols éventuellement autorisés à l'article 1.

- Les divers ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (sauf dans les espaces boisés classés).

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Dans les lotissements et opérations d'aménagement, la desserte par les réseaux peut donner lieu à des prescriptions particulières.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- a) ILOTS DE PROPRIETE (encore dits unités foncières) EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU
- b) Dans les seules zones urbaines à vocation principale d'habitat, des normes différentes de celles éventuellement fixées à l'article 5 sont admises pour les îlots de propriété existants (ou autorisées conformément à la réglementation applicable) à la date de publication du PLU lorsqu'il s'avère que la construction est possible en respectant les règles prescrites par les autres articles 3 et 15.

Cependant, les normes de dimensions ou de superficie demeurent opposables lorsqu'elles ont été édictées en vue de susciter un remodelage du tissu urbain ou dans certaines zones de faible densité auquel cas le chapeau de zone dit « Caractère de la zone » le précise.

- c) LOTISSEMENTS

En cas de lotissement, la norme de superficie minimum de parcelle éventuellement prescrite à l'article 5 pour qu'un terrain soit réputé constructible est considérée comme respectée lorsque la somme de la superficie de chacun des lots divisés par le nombre de lots atteint la norme exigible.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET DIVERSES EMPRISES DU DOMAINE PUBLIC OU PRIVE

- VOIES PRIVEES

Pour l'application des règles d'implantation lorsqu'il s'agit de voies privées, c'est la limite effective de la voie qui se substitue à l'alignement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- a) LES RECULS FACULTATIFS SONT ASSIMILES A DES RECULS VOLONTAIRES

Pour déterminer la profondeur de la bande en front à rue à l'intérieur de laquelle les constructions peuvent ou doivent être implantées sur limites séparative, il y a lieu de considérer à défaut de précisions à l'article 7, que cette bande se mesure, selon les dispositions de l'article 6, soit en fonction de l'obligation de s'implanter à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes, soit en fonction du recul par rapport à l'alignement ou à l'axe de la voie mais étant précisé que dans ce dernier cas, il ne peut s'agir que d'un recul obligatoire et non facultatif (un

recul même imposé e fonction d'un accès dénivelé créé pour la desserte d'un garage est assimilé à un recul facultatif).

b) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Pour déterminer la marge d'éloignement ne sont pas pris en compte :

a) dans la limite d'une hauteur de 2 m les ouvrages de faible emprise tels que les souches de cheminées, acrotères ;

b) dans la limite d'une largeur de 1 m les escaliers extérieurs, perrons, saillies de coffres de cheminées ;

c) dans la limite d'une largeur de 0 m 50, les balcons et les saillies de couverture tant en pignon qu'à l'égout du toit.

c) CONSTRUCTIONS JUMELEES PAR DES GARAGES

Dans les programmes de constructions et lotissements, lorsqu'il s'agit d'habitations jumelées par des garages, il est admis pour le calcul de la marge d'isolement (L) que la hauteur (H) du bâtiment principal soit diminuée de la hauteur du garage en limite séparative, dans la limite d'un plafond de 3 m.

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

a) OUVRAGE DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également valables pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

b) NECESSITES FONCTIONNELLES

Des règles différentes de celles éventuellement fixées à l'article 8 des règlements de zone sont applicables lorsqu'elles sont justifiées par des nécessité fonctionnelles.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

a) NECESSITE D'URBANISME OU D'ARCHITECTURE ET EXTENSION MESUREE DES BATIMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU

Sauf dans les espaces verts protégés éventuellement figurés au PLU, l'emprise au sol prescrite, le cas échéant, à l'article 9 du règlement de zone n'est pas applicable dans les cas justifiés par des raisons d'urbanisme ou d'architecture. Il en est de même pour permettre une extension mesurée des bâtiments existants à la date de publication du PLU ; sauf dans certaines zones ou secteurs de zone (îlots à rénover ou à remettre par exemple) dont il est alors fait mention dans le chapeau de zone dit "Caractère de la zone".

b) LOTISSEMENTS ET OPERATIONS GROUPEES

Pour les lotissements et opérations groupées, les dispositions éventuelles de l'article 9 sont considérées comme respectées lorsque la somme des emprises de l'ensemble des constructions ne dépasse pas la surface globale résultant de l'application du coefficient d'emprise de la zone à la surface du terrain, objet de l'opération.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

A) HAUTEUR RELATIVE

Pour le calcul de la hauteur relative par rapport aux voies, telle qu'elle éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone.

a) OBLIGATION DE CONSTRUIRE EN RETRAIT DE L'ALIGNEMENT OPPOSE

Lorsqu'il y a obligation de construire en retrait de l'alignement opposé, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement.

b) VOIES A ELARGIR

Si la voie doit être élargie c'est l'emprise future portée au PLU qui est prise en compte.

c) VOIES PRIVEES

Dans le cas de voie privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

d) RECULS VOLONTAIRES

Lorsque les dispositions de l'article 10 de la zone concernée n'apportent aucune précision en la matière, il y a lieu de considérer qu'un recul volontaire résultant des possibilités facultatives offertes par les dispositions de l'article 6 ne peut être pris en compte que sous réserve qu'il ait pour effet de permettre de respecter sensiblement pour la construction projetée la hauteur moyenne des bâtiments existants de même destination aux alentours immédiats.

e) VOIES EN PENTE

Lorsque les voies sont en pente, la cote de hauteur est prise au milieu de la façade ou si la construction est très longue, les façades des bâtiments sont alors divisées en sections dont aucune ne peut excéder 30 m de longueur, et la cote de hauteur de chaque section est prise au milieu de chacune d'elles.

f) CONSTRUCTIONS ENTRE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR OU DE NIVEAU DIFFERENT

Si la distance entre deux voies d'inégale largeur ou de niveau différent est inférieure à 20 m, la hauteur de la construction édifiée entre ces deux voies est régie par la voie la plus large ou de niveau NGF le plus élevé.

g) CONSTRUCTIONS A L'ANGLE DE DEUX VOIES D'INEGALE LARGEUR

Lorsque la construction est édifiée à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la partie du bâtiment bordant la voie la plus étroite peut avoir la même hauteur que celle qui serait admise sur la voie la plus large sur une longueur qui n'excède pas 15 m.

Cette longueur est mesurée à partir du point d'intersection des alignements compte tenu éventuellement des retraits obligatoires.

h) POINTES DE PIGNON EN FACADE

La hauteur relative H peut être augmentée de 2 m lorsque la façade sur rue comporte des pointes de pignon.

i) NOMBRE ENTIER D'ETAGES DROITS

La hauteur relative H peut être augmentée de 1 m lorsque cette disposition permet d'édifier un nombre entier d'étages droits.

- B) HAUTEUR ABSOLUE
 - a) NECESSITES FONCTIONNELLES

Un dépassement de la hauteur absolue éventuellement prescrite aux articles 10 des règlements de zone, est admis lorsqu'il est justifié pour des nécessités fonctionnelles et que ne s'y opposent pas des motifs de protection tels que préservation de sites, points de vue, couloirs réservés pour futures lignes électriques haute tension.

- C) HAUTEUR RELATIVE ET HAUTEUR ABSOLUE
 - a) DENT CREUSE

Dans le cas de dent creuse, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire peut admettre ou imposer une hauteur à l'égout de la toiture, au faîtage, ou les deux à la fois, à partir de celle de l'une des deux constructions voisines, ou de la hauteur moyenne de celles-ci lorsque des motifs d'urbanisme ou d'architecture le justifient.

1) OUVRAGES DE FAIBLE EMPRISE

Les dispositions visées pour l'application de l'article 7 ci-dessus sont également admises pour le calcul des limites de hauteur relative et absolue, sauf pour la hauteur absolue celles concernant les souches de cheminée et acrotères lorsque la construction est située dans un couloir réservé pour le passage de futures lignes électriques haute tension.

- b) CLOCHER D'EGLISE, BEFFROIS, EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES TELS QUE CHATEAU D'EAU

Il peut être admis des règles de hauteur différentes (absolue et relative) pour les clochers d'église, beffrois, équipements d'infrastructure, tels que château d'eau, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

L.421-3

- A) ESTIMATION DES BESOINS A SATISFAIRE A DEFAUT DE DISPOSITIONS NORMATIVES

Lorsqu'un règlement de zone n'a pas fixé de disposition particulière pour un type d'occupation ou d'utilisation du sol déterminé, mais qu'il précise que le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, l'autorité chargée de la délivrance du permis de construire procède alors, à défaut d'assimilation possible avec les constructions ou établissements pour lesquels des normes ont été fixées, à une estimation des besoins à satisfaire.

- B) DISPOSITIONS PARTICULIERES

Des normes de stationnement différentes de celles fixées par l'article 12 des règlements de zone sont admises si elles sont justifiées (sous réserve éventuellement de dispositions particulières) dans les cas suivants :

- a) TAUX DE MOTORISATION FAIBLE

Lorsqu'il s'agit de logements destinés à des habitants dont le taux de motorisation est manifestement faible (foyers de personnes âgées par exemple).

- b) AMENAGEMENT – EXTENSION DE CONSTRUCTIONS OU ETABLISSEMENTS EXISTANTS A LA DATE DE PUBLICATION DU PLU
- c) S'il s'agit d'aménagements ou d'extensions de constructions ou établissements existants à la date de publication du PLU et dont la destination n'est pas modifiée lorsque sont maintenues les places de stationnement éventuellement préexistantes et réalisées celles nécessitées par les besoins nouveaux créés.

- C) CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT EXISTANT

En cas de changement de destination lorsque le pétitionnaire justifie qu'il ne peut satisfaire lui-même aux obligations de stationnement exigées dans les conditions fixées à l'article 12 du règlement de zone et qu'il n'a pas par ailleurs la possibilité soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de

réalisation, soit de verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

D) BATIMENTS SINISTRES

Pour la reconstruction après sinistre dans la mesure où sont réalisées (en plus des places de stationnement pouvant exister avant sinistre), celles répondant aux besoins complémentaires éventuellement créés par rapport à la situation ancienne.

E) ACTIVITES NECESSITANT DES SURFACES D'EXPOSITION IMPORTANTES

Pour les activités qui nécessitent des surfaces d'exposition importantes (commerces de meubles - voitures...)

F) ACTIVITES OCCUPANT UNE EMPRISE AU SOL IMPORTANTE ET UN PERSONNEL PEU NOMBREUX

Lorsque la norme a été fixée sur la base d'une superficie de plancher hors œuvre et qu'il apparaît que les exigences sont manifestement hors proportion avec le personnel employé en raison de la nature de l'activité.

G) ACTIVITES N'ENTRAINANT QU'UN TAUX DE FREQUENTATION FAIBLE

Lorsqu'il s'avère que la norme appliquée conduit à imposer des places de stationnement manifestement hors de proportion avec les besoins à satisfaire lorsque le taux de fréquentation est faible.

H) ACTIVITES ENTRAINANT DES STATIONNEMENTS DE COURTE DUREE

Lorsque l'activité ne crée que des besoins de stationnement de courte durée.

ARTICLE 13 – SURFACES LIBRES ET PLANTATIONS

CONDITIONS CLIMATIQUES OU GEOLOGIQUES

Quand les conditions climatiques ou géologiques ne permettent pas la plantation ou la croissance d'arbres de haute tige, ceux-ci sont remplaçables par des buissons ou arbustes.

NOTA - Certaines des modalités du Titre IV 1 et 2 ci-dessus, peuvent avoir déjà été précisées dans certains règlements des zones urbaines et naturelles ; en pareil cas, s'il y a discordance, ce sont les prescriptions des règlements de ces zones qui sont opposables.

SECTION III RAPPELS ET OBLIGATIONS

a) COUPES ET ABATTAGES D'ARBRES DANS LES ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces boisés classés figurés au PLU qui sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à une autorisation expresse délivrée par le Préfet (toute demande de défrichement étant refusée de plein droit) (articles L et R 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

b) CLOTURES

L'édification de clôtures est soumise à déclaration (article L.441-2 et suivants du Code de l'Urbanisme).

c) INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS

Les installations et travaux divers visés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, c'est-à-dire, lorsqu'ils se poursuivent pendant plus de trois mois et sont ouverts au public ; les parcs d'attraction, aires de jeux, de sports et de stationnement, ainsi que les dépôts de véhicules de plus de 10 unités non réglementés au titre du stationnement des caravanes, les garages collectifs de caravanes et les affouillements et exhaussements des sols d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 m, sont subordonnés à l'obtention d'une autorisation préalable.

SECTION IV

DEFINITION DE DIVERSES TERMINOLOGIES

a) EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est la surface que la projection verticale du bâtiment (balcons et ouvrages de faible emprise exclus) peut occuper sur le terrain.

b) ILOT DE PROPRIETE (ENCORE DIT UNITE FONCIERE)

On entend par îlot de propriété une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou une même indivision.

OPERATIONS GROUPEE

Il s'agit d'une opération de construction dans laquelle un ensemble de bâtiments est édifiée sur un îlot de propriété par une seule personne physique ou morale.

c) COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol (COS)¹ est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvres susceptibles d'être construits par mètre carré de sol :

$$\text{COS} = \frac{\text{m}^2 \text{ de plancher hors œuvre}}{\text{M}^2 \text{ de terrain}}$$

M² de terrain

Le COS appliqué à la superficie du terrain fixe une surface maximum de plancher hors œuvre nette susceptible d'y être édifiée :

Exemple sur un terrain de 1000 m² affecté d'un COS de 0.5, il est possible de construire :

$$1000 \times 0.50 = 500 \text{ m}^2 \text{ de plancher hors œuvres (surface nette).}$$

d) SURFACE DE PLANCHERS HORS ŒUVRE BRUTE ET NETTE

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

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction notamment : 1°) dans certaines limites² :

- Des surfaces de planchers hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.

2°) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production.

¹ Dans certaines zones (notamment pour les zones d'activités) le COS peut être exprimé en m³.

² Les usagers ont intérêt à ce sujet à se rapprocher des Services de la Direction Départementale de l'Équipement