



## Plan local d'Urbanisme

### Révision du P.O.S.

#### 1-3 Règlement

- Cahier de prescriptions architecturales
- Normes de stationnement
- Emplacements réservés

- CONSULTATION DES SERVICES
- ENQUETE PUBLIQUE
- APPROBATION

H, RS 21/11/08

DATE :

JUL. 2005





— COMMUNE DE BEAUCOURT—

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

SOMMAIRE

TITRE I — DISPOSITIONS GENERALES	p.2
TITRE II — DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES - <b>U</b> -	p.7
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	p.7
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	p.15
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	P.23
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	p.31
• DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	p.38
TITRE III — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE A URBANISER - <b>AU</b> -	p.45
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUa	p.46
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUb	p.53
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUc	p.62
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUr	p.69
• DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUv	p.76
TITRE IV — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE - <b>A</b> -	p.80
TITRE V — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE - <b>N</b> -	p.85
ANNEXE I — CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES	p.89
ANNEXE II — NORMES DE STATIONNEMENT	p.128
ANNEXE III — EMBLEMES RESERVES	p.132

## TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

---

Ce règlement est établi conformément aux articles R.123-4, R.123-9, R.123-10 du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1 — CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

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

### ARTICLE 2 — PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS

---

**2.1.** — Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'utilisation du sol prévues au Chapitre I du Code de l'Urbanisme (articles R.111-1 à R.111-27), à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et de l'article R.111-21 qui restent applicables.

**2.2.** — Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe du plan local d'urbanisme.

#### **2.3. — Vestiges archéologiques :**

Procédures administratives et financières applicables en matière d'archéologie préventive : loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> août 2003, et le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 (décret abrogeant celui du 16 janvier 2002).

Le Préfet de région détermine par arrêté des zones géographiques à l'intérieur desquelles certains travaux soumis à autorisation ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation ou de sauvegarde des éléments du patrimoine archéologique.

La saisine du Préfet de région est obligatoire pour tous les dossiers relatifs :

- aux travaux dont la réalisation est subordonnée à un permis de construire, à un permis de démolir, à une autorisation d'installations ou de travaux divers, à une autorisation de lotir, à une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), en application des articles R.311-7 et suivants du Code de l'urbanisme,
- à la réalisation de Z.A.C. créées conformément à l'article L.311-1 du Code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares,
- aux opérations de lotissements (articles R.315-1 et suivants du Code de l'urbanisme),
- aux travaux soumis à déclaration préalable (article R.442-3-1 du Code de l'Urbanisme),
- aux aménagements et ouvrages précédés d'une étude d'impact,
- aux travaux sur des immeubles classés au titre des monuments historiques.

*L'arrêté du 11 juillet 2003, pris par le Préfet de la Région Franche-Comté, dispose que « la commune de Beaucourt possède un potentiel archéologique important, du fait de la présence du site fortifié du Grammont, qui est l'une des places centrales importantes de la Pré et Protohistoire franc-comtoise, et des nécropoles tumulaires qui lui sont associées ; ce*

*secteur ayant un rôle stratégique déterminant dès la Préhistoire en tant que zone de passage entre les vallées du Rhin et de la Saône ».*

### **Champ d'application et seuil de saisine. (article 2 de l'arrêté)**

- « Lorsqu'ils concernent les sites dont l'existence a été signalée au maire en 2002, dans le cadre du porter à connaissance pour la révision du P.L.U., tous les travaux, quelle que soit la surface du terrain d'assiette de l'opération, dont la réalisation est subordonnée :
  - à un permis de construire,
  - à un permis de démolir,
  - à une autorisation d'installations ou de travaux divers,

doivent faire l'objet d'une saisine du préfet de région sous la forme d'une transmission du dossier de demande complet à la Direction Régionale des Affaires Culturelles. »

- « Sur le reste de la commune, tous les travaux dont la réalisation est subordonnée aux mêmes autorisations et pour lesquelles la surface du terrain d'assiette de l'opération est supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent faire l'objet d'une saisine dans les mêmes formes ».

Enfin, en application du titre III de la loi du 27 septembre 1941, réglementant les découvertes fortuites, toute découverte archéologique, de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (adresse postale : 7, rue Charles Nodier – 25043 BESANCON Cedex – 03.81.65.72.00) soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité : tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles L. 322-1 et L. 322-2 du Code Pénal.

### **2.4. — Lotissements :**

- Les documents du lotissement doivent être conformes aux règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de lotir.  
Si, par la suite, des modifications de ces règles interviennent, les rendant incompatibles avec les documents du lotissement, ceux-ci continuent à s'appliquer.  
Ce sont les dispositions les plus sévères qui s'appliquent.

Ce système, ne facilitant pas la cohérence des règles d'urbanisme applicables à l'intérieur des lotissements, l'article L. 315-4 du Code de l'urbanisme (légèrement remanié par la loi S.R.U.), prévoit la possibilité, lorsque l'approbation d'un plan d'urbanisme ou d'occupation des sols aura été prononcée postérieurement à une autorisation de lotissement, de modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme.

- Les lotissements approuvés depuis plus de 10 ans voient leur règlement s'effacer au profit des dispositions réglementaires du P.L.U. (article L. 315-2-1 du Code de l'urbanisme), sauf si une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles ; elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Dans les deux hypothèses, la décision de l'autorité compétente est prise après enquête publique et délibération du conseil municipal.

## Page 4 – Dispositions générales

### ARTICLE 3 — DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme comprend :

#### 3.1. — Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 2.

- **zone UA** : elle correspond au centre-ville aggloméré traditionnel de Beaucourt, essentiellement composé de maisons de villes individuelles ou collectives, de commerces et de services.
- **zone UB** : elle accueille des habitations de type collectif édifiées sur le territoire communal.  
Elle comprend **un secteur UBr**, qui correspond au quartier des Champs Blessonniers.  
Celui-ci fait l'objet d'une opération de requalification urbaine.
- **zone UC** : cités ouvrières (forte densité).
- **zone UD** : zone urbaine (densité moyenne et faible).
- **zone UE** : zone d'activités.

#### 3.2. — Les autres zones peu ou non équipées, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre 3, ce sont :

- Les **zones AU** d'urbanisation future.  
Elles comprennent, en outre, 5 secteurs :
  - le **secteur AUa**, regroupe les parcs et châteaux, ainsi que les Fonteneilles,
  - le **secteur AUb**, caractérise les "Hauts de Beaucourt",
  - les **secteur AUc**, représentent des secteurs mixtes avec des habitations et des activités compatibles avec l'habitat (prolongement de la zone UD),
  - le **secteur AUr**, constitue un secteur de renouvellement urbain,
  - le **secteur AUv**, réservé à l'accueil des gens du voyage.
- Les **zones A**, regroupent les terres agricoles et accueillent quelques équipements publics,
- Les **zones N** sont des zones de protection :
  - du paysage (haies, bosquets, vergers),
  - des espaces boisés (classés à conserver et à protéger),
  - et des espaces naturels à protéger.Elles accueillent quelques maisons isolées.

**Le secteur Nl** correspond au site remarquable englobant le "Parc des Cèdres".  
**Les secteurs Nj correspondent aux jardins familiaux.**

#### 3.3. — Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, sont énumérés en annexe du présent règlement : "Liste des emplacements réservés".

#### 3.4. — Les espaces boisés classés à conserver et à créer figurent aux plans de zonage sous un quadrillage spécifique ; ils sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ils concernent les espaces forestiers, les haies, bosquets et vergers à conserver.

Des espaces couverts par une trame spécifique correspondent à une protection du paysage édictée pour des boisements et plantations remarquables, à intégrer dans l'aménagement (article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme). Les arbres remarquables identifiés figurent sous un symbole en étoile.

#### ARTICLE 4 — ADAPTATIONS MINEURES

---

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme dispose : *"Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"*.

S'agissant des règles de fond, le juge considère que l'adaptation n'est légale que si elle est indispensable pour que le projet puisse être autorisé. Elle doit en outre être justifiée par l'un au moins des trois motifs prévus. L'adaptation ne sera considérée comme « mineure » que si l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, ce qui limite considérablement les possibilités de recours à cette procédure.

#### ARTICLE 5 — TRAVAUX SUR LES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

---

Il s'agit de travaux sur des constructions existantes édifiées sur la base d'une autorisation régulière ou devenue définitive et qui ne sont pas conformes aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment parce que ces règles ont pu évoluer depuis leur édification.

Dans cette hypothèse, le permis de construire ne peut-être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### ARTICLE 6 — SINISTRES

---

**En toutes zones**, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme.

Cette disposition équivaut à une obligation de reconstruction stricte de l'immeuble détruit.

Lorsque le projet est différent de la construction sinistrée (volume inférieur ou déplacement du projet de quelques mètres), il n'y a pas lieu de faire application des dispositions de l'article L.111-3 qui visent à préserver des droits acquis.

Le projet sera donc apprécié compte tenu des règles d'urbanisme en vigueur lors de la reconstruction.

Est également autorisé, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5\*, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien, et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

#### ARTICLE 7 — VOIES BRUYANTES (secteurs affectés par le bruit)

---

En toutes zones, dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres (voies bruyantes classées par l'arrêté préfectoral n° 149 du 17 mars 1999), s'appliquent des prescriptions particulières d'isolement acoustique aux bâtiments d'habitation, de part et d'autre de la voie classée, sur un secteur de :

- 30 m pour la RD 39 (du centre de Beaucourt au croisement avec la RD 40 jusqu'à la limite avec le département du Doubs) ;

---

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

- 30 m pour la RD 40.

Ces deux voies sont classées catégorie 4.

Ce classement détermine l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation à construire dans ces secteurs.

Cette obligation (considérée comme une norme de construction) est reportée au plan des contraintes.

## ARTICLE 8 — PERMIS DE DEMOLIR

---

Le permis de démolir constitue une forme de sauvegarde du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et sites ainsi qu'une protection des occupants des logements anciens.

La demande de permis de démolir n'est pas systématique, ni obligatoire et concerne des travaux de démolition correspondant à la disparition totale ou partielle d'un bâtiment avec atteinte du gros oeuvre, ainsi que les travaux ayant pour objet de rendre les locaux inhabitables (enlèvement des huisseries, des escaliers...).

Ce permis est exigé :

- en zone UA, où une protection est instaurée au titre de l'article R. 123-11 (h)\* du Code de l'urbanisme,
- en zone UC,
- dans le secteur AUa, comportant le site des Fonteneilles et le lieu paysager des « parcs et châteaux ».

---

\* Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu : « les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ».

## TITRE II

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

---

#### — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA —

##### CARACTERE DE LA ZONE

---

**La zone UA** correspond au centre-ville aggloméré traditionnel de Beaucourt.

Elle est destinée à recevoir de l'habitat, mais également les activités qui lui sont annexées comme des commerces et services, ainsi que des équipements publics (mairie, école...).

L'ensemble de la zone UA constitue une zone à protéger au sens de l'article R. 123-11 (h) du code de l'urbanisme, dans laquelle la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux articles R. 430-1 à R. 430-27 du même code.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

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

---

**1.1.** — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.3.** — Les stations-service.

**1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

**1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UA 2.

**1.7.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.

**1.8.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

**1.9.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

**1.10.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).

**1.11.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

## ARTICLE UA 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.1.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

**2.1.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.3.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.4.** — Toute démolition est soumise à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UA 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.1.8.** — Les accès automobiles des constructions et unités foncières, à partir des voies piétonnes prévues, sont interdits, à l'exception des riverains de ces rues pour lesquels l'accès sera réglementé.

## **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone UA doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes, qui seront déterminées en fonction de l'organisation et du fonctionnement du projet.

Des caractéristiques particulières seront notamment autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

**3.2.2.** — Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

**3.2.3.** — Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

## **ARTICLE UA 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées à l'article UA 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

## Pages 10 et 11 - Zone UA

**4.2.4.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

### 4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UA 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE UA 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1.** — Les bâtiments principaux seront :

- soit édifiés à l'alignement de fait des constructions existantes,
- soit édifiés en respectant un recul correspondant à la distance comprise entre les reculs des constructions voisines adjacentes.

**6.2.** — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

**6.2.1.** — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovations).

**6.2.2.** — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.2.3.** — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

**6.3.** — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal ou implantés en fond de parcelle ou incorporés à un mur de soutènement. Les abris de jardin seront implantés en fond de parcelle.

**6.4.** — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m, sauf en cas d'incorporation à un mur de soutènement.

**6.5.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.6.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

## ARTICLE UA 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**7.1.** — L'implantation des constructions *jusqu'en* limite séparative est autorisée.

**7.2.** — Pour les constructions en 2ème ligne, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D = H/2$  ; minimum 4m).

Est autorisée en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3 m sur la limite.

**7.3.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

## ARTICLE UA 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### 8.1. — Espace minimum

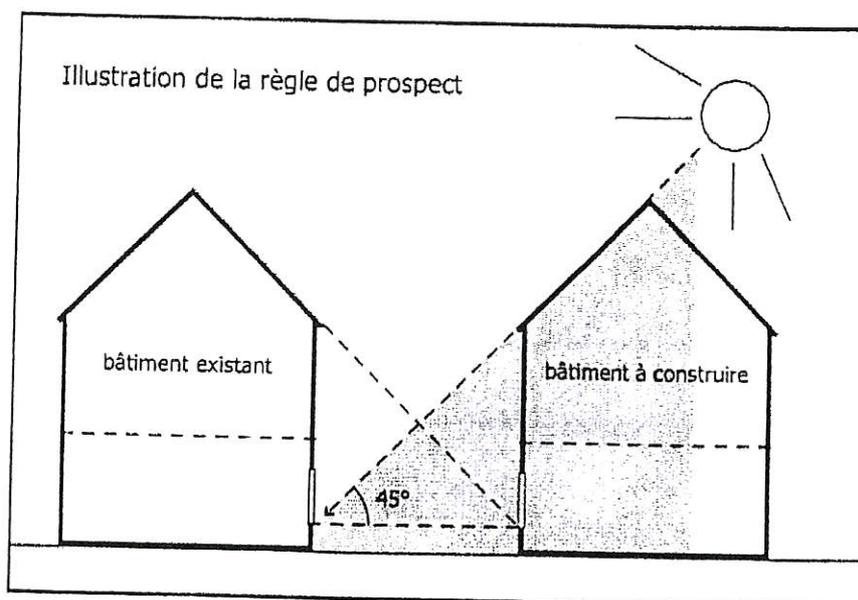
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- **Recul non réglementé entre habitation ou activité et dépendance.**

### 8.2. — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



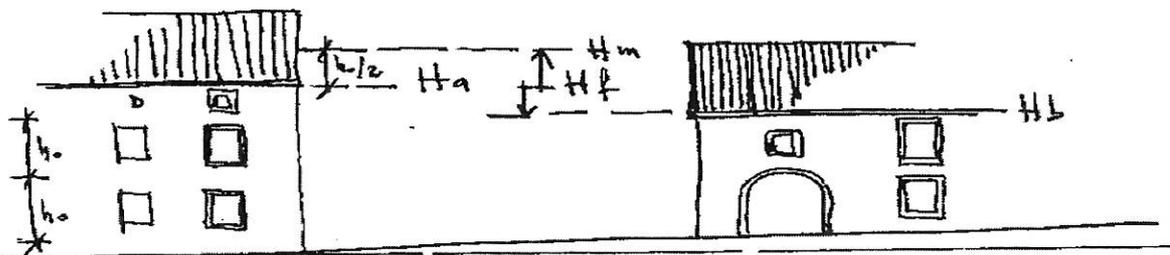
## ARTICLE UA 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

## ARTICLE UA 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définitions données en vue d'une cohérence urbaine la plus étroite possible.

**10.1.** — Cas Général, hauteurs à l'égout ou au dispositif en tenant lieu:



$$(H_b) < (H_m) \text{ possible} < (H_a) + 1,50 \text{ m} < 9 \text{ m.}$$

La hauteur à l'égout du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est:

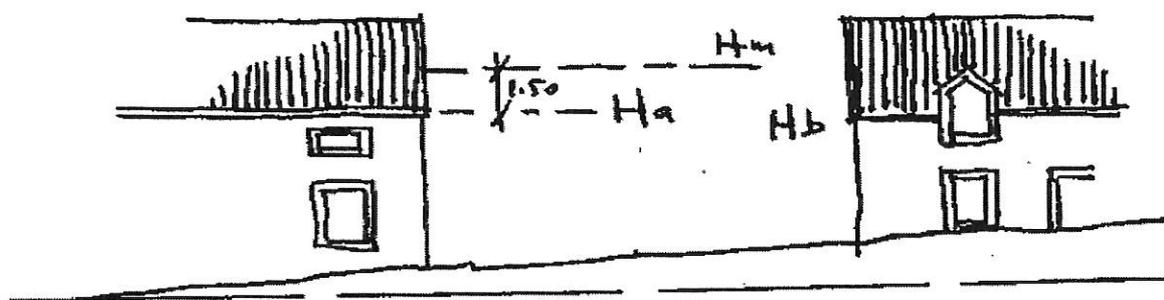
- inférieure ou égale à celle de son voisin le plus haut,
- et supérieure ou égale à celle de son voisin le plus bas,

Cette hauteur rapportée à la chaussée ne peut excéder en tous points 9 mètres, (sauf à établir un raccordement parfait avec un immeuble ordinaire existant, l'apparition d'un troisième étage sous égout restant proscrite).

L'altitude choisie définit le maximum admissible de hauteur pour tous les murs gouttereaux, sous les longs pans de la toiture.

**10.2.** — Sur terrain plat ou peu pentu (pente < 5%), la hauteur maxima (H<sub>m</sub>) possible peut être augmentée d'un demi-niveau habitable ordinaire ( $h_o / 2$ ), soit environ 1,50 mètre au plus.

**10.3.** — Sur terrain pentu (pente > 5%),



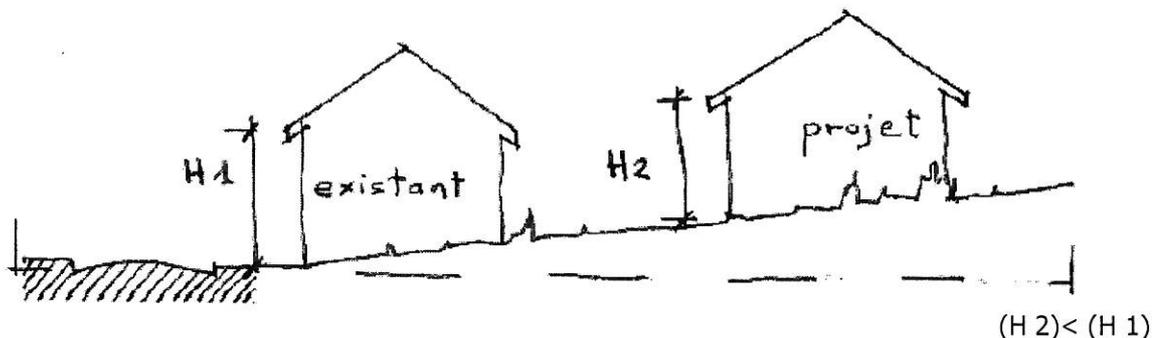
Quelque soit la hauteur du bâtiment situé à l'amont, la hauteur à l'égout du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est limitée à celle du bâtiment aval augmentée de 1,50 mètre.

.../...

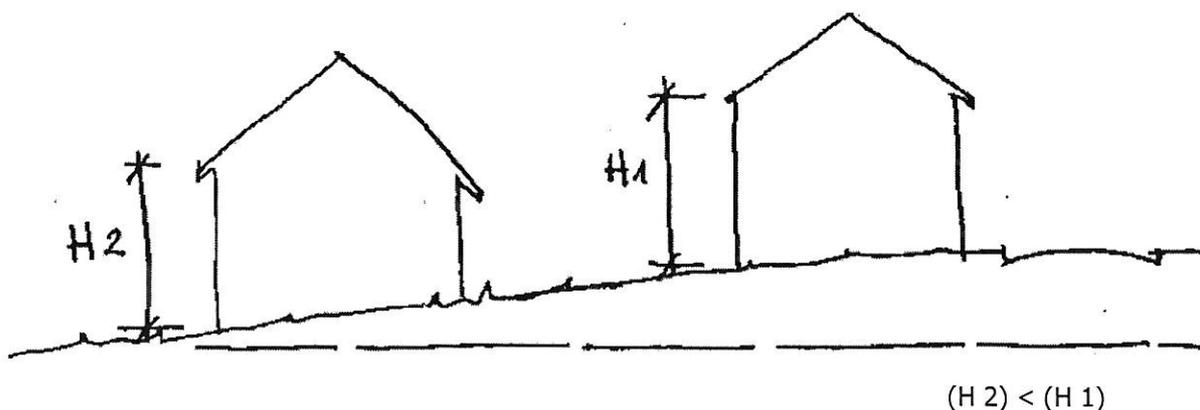
En cas de construction d'un bâtiment en bord de rue en pente, dont la façade serait suffisamment longue, le dessin des façades, la répartition des ouvertures, les matériaux choisis pourront évoquer la juxtaposition de bâtiments différenciés au rythme du parcellaire ou d'un parcellaire imaginaire dont les façades à considérer auraient au moins 12 m de linéaire construit.

#### 10.4. — HAUTEURS RELATIVES

La hauteur relative par rapport au niveau du sol des bâtiments de 2ème ligne ne peut excéder celle du bâtiment principal en bord de rue.



Cette hauteur relative est appréciée pour chaque bâtiment au point le plus bas de son périmètre d'implantation après application des prescriptions relatives aux façades posées à l'alignement de fait.



#### 10.5. — HAUTEURS TOTALES

La hauteur des constructions est celle du faitage, comptée à son aplomb, à partir du terrain naturel (T.N.), elle est appréciée et définie à l'instar de la hauteur à l'égout.

La hauteur totale du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est:

- inférieure à celle de son voisin le plus haut,
- et supérieure à celle de son voisin immédiat le plus bas,

En tout état de cause, cette hauteur totale absolue reste inférieure à 14 mètres.

La hauteur totale par rapport au sol des bâtiments de 2ème ligne ne peut excéder celle du bâtiment principal en bord de rue.

**10.5.1.** — Sur terrain plat ou peu pentu (< 5%), cette hauteur maximale peut être augmentée de 2 mètres,

**10.5.2** – Sur terrain pentu (>5%), la hauteur totale du bâtiment principal implanté à l'alignement de fait est, au plus égale à celle du bâtiment aval, voisin immédiat, augmentée de 2 mètres.

**10.6.** — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

## Page 14- zone UA

**10.7.** — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades *sur terrain plat*) sera de 1 m.

### ARTICLE UA 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

### ARTICLE UA 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.3.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

### ARTICLE UA 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.  
Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

**13.3.** — Les vergers devront faire l'objet de mesures visant à assurer leur maintien, leur entretien et leur remplacement.

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE UA 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

#### **Pour mémoire :**

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UA.

## — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE UB —

### CARACTERE DE LA ZONE

---

**La zone UB** accueille des habitations de type collectif édifiées sur le territoire communal.

Elle comprend **un secteur UBr**, qui correspond au quartier des Champs Blessonniers. Celui-ci fait l'objet d'une opération de requalification urbaine.

Il est destiné à recevoir un habitat mixte, composé :

- de petits collectifs, d'habitat individuel isolé ou groupé (de la maison de ville au pavillon individuel...),
- d'activités compatibles avec l'habitat (commerces et services de proximité...),
- d'équipements collectifs (écoles, lycées, collèges, gymnases, centres aérés...).

Le développement du secteur UBr sera lié à celui du secteur AUr, secteur d'urbanisation future pour la requalification urbaine. Les dispositions réglementaires de ces secteurs présenteront donc des caractéristiques similaires.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

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

---

**1.1.** — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation.

**1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.3.** — Les stations-service.

**1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

**1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article UB 2.

**1.7.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.

**1.8.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

**1.9.** — Les garages en bande de plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2 présentant des pans de façades de plus de 15 m de longueur.

**1.10.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).

**1.11.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

## ARTICLE UB 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — **En secteur UBr**, l'aménagement de l'habitat existant et la création de logements sont autorisés si ceux-ci entrent dans un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

**2.2.** — Les activités, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.

**2.3** — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.3.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

**2.3.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.4.** — Les équipements d'infrastructures (abri-bus, cabines téléphoniques, structures couvertes légères).

**2.5.** — Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.6.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.7.** — **En secteur UBr**, les plantations figurant sous une trame spécifique (arbres remarquables, espaces verts à aménager) font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme).

Leur abattage sera soumis à autorisation du maire.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UB 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.1.8.** — Les accès automobiles des constructions et unités foncières, à partir des voies piétonnes prévues, sont interdits, à l'exception des riverains de ces rues pour lesquels l'accès sera réglementé.

## **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone UB doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes, qui seront déterminées en fonction de l'organisation et du fonctionnement du projet.

Des caractéristiques particulières seront notamment autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

**3.2.2.** — Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

**3.2.3.** — Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

## **ARTICLE UB 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon à permettre un écoulement maîtrisé des eaux pluviales (percolation naturelle par une imperméabilisation limitée...), et doit être raccordé au réseau séparatif.

**4.2.4.** — Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées à l'article UB 2, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un pré-traitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

**4.2.5.** — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2., dès qu'il sera approuvé.

## **4.3. — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

### ARTICLE UB 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE UB 6 — IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** — Les bâtiments seront:

- soit à une distance minimum de 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer,
- soit édifiées, en tout ou partie, à l'alignement de fait des constructions existantes.

**6.2.** — **En secteur UBr**, la distance minimum est réduite à 3 m.

**6.3.** — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

**6.3.1.** — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovations).

**6.3.2.** — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.3.3.** — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

**6.4.** — **En secteur UBr**, les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.5.** — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m.

**6.6.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, sans contrainte de recul, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### ARTICLE UB 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1.** — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ( $D=H/2$  ; minimum 4 m).

**7.2.** — Est autorisée en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3 m sur la limite.

**7.3.** — Est également autorisée en limite l'implantation des maisons jumelées et maisons de ville.

**7.4.** — **En secteur UBr**, les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.5.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

#### ARTICLE UB 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

##### **8.1. — Espacement minimum**

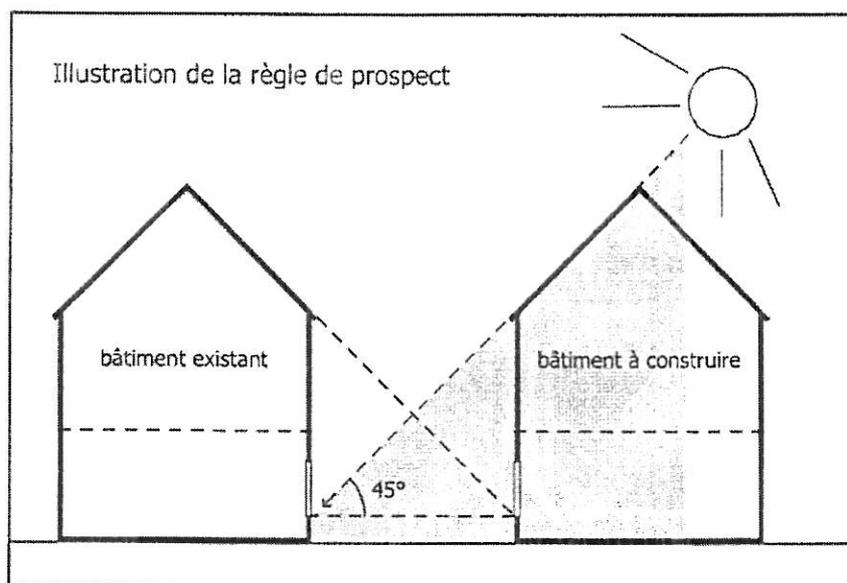
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 4 m entre deux constructions à usage d'habitation ou activité,
- 6 m lorsque le garage a son accès face au bâtiment principal.

##### **8.2. — Prospect**

Les baies éclairant les pièces d'habitation et les locaux affectés à des postes permanents de travail ne doivent être masquées par aucun écran vu sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal, compté à l'appui de la baie.



#### ARTICLE UB 9 — EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 50% du terrain, pour les immeubles collectifs.
- 40 % de l'unité foncière, pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

#### ARTICLE UB 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** — La hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités est de :

- un rez-de-chaussée
- quatre niveaux droits
- un niveau de combles.

**Dans le secteur UBr**, la hauteur maximum est de :

- un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles (R+1+C),
- ou un rez-de-chaussée et deux niveaux droits (R+2)

**10.2.** — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

#### ARTICLE UB 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles sont édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (en annexe I du présent règlement).

## ARTICLE UB 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.3.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

## ARTICLE UB 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

- 30 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert.

**13.2.** — **En secteur UBr**, doit être aménagé en espace vert :

- 30 % au moins du terrain, pour les constructions individuelles à usage d'habitation et pour les immeubles collectifs ;
- 20% pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées ;
- 20% pour les constructions à usage d'activités ou mixte.

**13.3.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.

**13.4** — On exigera un espace d'agrément à usage privatif accessible pour les immeubles collectifs.

**13.5** — Les garages collectifs auront leur façade rythmée par des végétaux.

**13.6.** — **En secteur UBr**, les espaces verts et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'urbanisme.

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UB 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

**Pour mémoire :**

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

*C.O.S. = Surface de plancher hors œuvre nette  
surface de terrain*

*La surface de plancher hors œuvre est à apprécier au sens de l'article R.123-22 du Code de l'Urbanisme.*

Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UB

## — DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC —

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UC est réservée à l'habitat et ses dépendances et à quelques activités. Elle englobe la majorité des cités de Beaucourt,

inscrites dans les secteurs suivant,

désignés dans le texte par

La cité du Temple (1864)	- secteur A
La cité Pierre Japy (1864)	- secteur B
La cité du Châtelot (1869-1870)	- secteur C
La cité Fernand Japy (1920)	- secteur D
La cité Bornèque (1924-1929)	- secteur E
La cité Alfred Japy (1928)	- secteur F
Le quartier des Vergerets (2 <sup>ème</sup> moitié du XX <sup>ème</sup> siècle)	- secteur G
La cité Ducrot (1874-1875)	- secteur H

La zone UC est occupée dans tous ses secteurs par des bâtiments de conception originale et représentative ; toutes les références citées le sont par rapport aux états d'origine.

Plusieurs modifications, apportées au cours des ans, n'étant pas aussi respectueuses de l'ambiance propre à ces cités, que les prescriptions suivantes y incitent, les travaux entrepris, qu'ils soient ou non soumis à autorisation, devront tendre à corriger au mieux des défauts constatés et surtout à ne pas les amplifier.

Pour saisir le but recherché dans les aménagements, constructions et extensions, on se reportera efficacement au rapport de présentation du P.L.U. et au cahier des prescriptions architecturales.

Pour les commodités du texte et en l'absence d'indication autre, on appellera « corps principal » le bâtiment d'origine tel qu'il se présentait lors de sa construction, « extensions » les constructions prévues pour être attenantes à ce premier et « annexes » les bâtiments conçus pour en être isolés.

Afin d'assurer la conservation d'un patrimoine spécifique à Beaucourt, les démolitions seront soumises à autorisation.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

#### ARTICLE UC 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

**1.1.** — L'implantation et l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

**1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.3.** — Les stations-service.

- 1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UC 2.
- 1.7.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.
- 1.8.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.9.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).
- 1.10.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).
- 1.11.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

#### ARTICLE UC 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1.** — Les activités, à condition qu'elles soient compatibles avec l'habitat.
- 2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).
- 2.3.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.
- 2.4.** — Toute démolition est soumise à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme.

#### SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

##### ARTICLE UC 3 — ACCES ET VOIRIE

---

###### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur le fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

### **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone UC doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Des caractéristiques particulières seront notamment autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

**3.2.2.** — Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

**3.2.3.** — Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

### **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1. — Dans les secteurs « E Bornèque et F Alfred Japy »:** toutes les constructions ont un recul égal ou supérieur à celui de la façade principale sur rue par rapport à l'alignement concerné et de 2 mètres au moins dans les autres cas (sentiers, passages publics, etc).

**6.2. — Dans le « secteur A du Temple »,** ce recul est augmenté d'au moins 0,20 m.

**6.3. — Dans le « secteur B Pierre Japy »,** sont autorisées à l'alignement de voirie en sus des clôtures, les extensions faites de tous matériaux de couleurs foncées, assimilables au fond végétal, et dont les façades sont combinées, intégrées ou composées avec les clôtures.

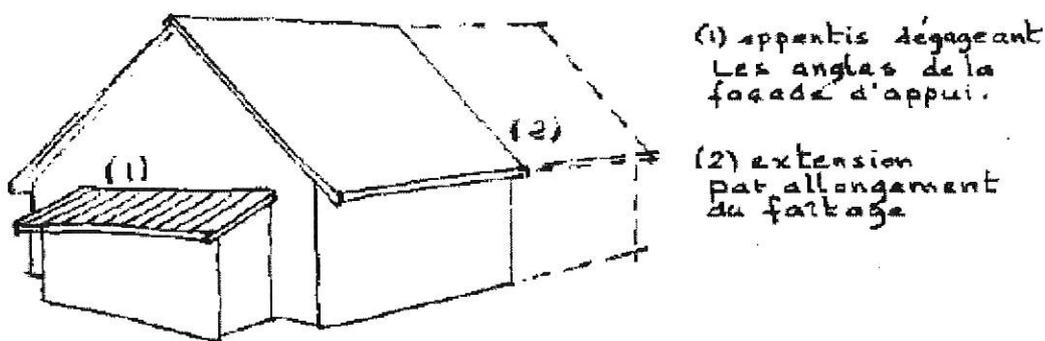
**6.4. — Dans le « secteur C du Châtelot »,** ce recul est augmenté d'au moins 0,50 m, pour les extensions en appentis, les extensions de la hauteur d'un seul niveau usuel habitable et les extensions de façades sous pignon (cas des rues des Vosges et du réveille-matin).

**6.5. — Dans le « secteur D Fernand Japy »,** ce recul est ramené à 1,20 m.

**6.6. — Dans le « secteur H Ducrot »,** le recul par rapport aux voies diverses est ramené à 2 m.

**6.7. — Dans le « secteur G des Vergerets »,** les extensions sont implantées à l'alignement de fait des constructions. Les annexes sont implantées exclusivement à l'arrière des constructions et en fond de parcelle.

**6.8. — Est autorisée dans le « secteur A du Temple », dans les rues de la pendule et de la montre du « secteur C du Châtelot »,** une véranda accolée à la façade, à usage d'entrée, sur un niveau usuel, et de 3 m<sup>2</sup> de surface au sol maximum.



Est aussi autorisée **dans la rue du Réveille-matin du « secteur C du Châtelot »,** à l'avant des corps principaux dont le recul est supérieur à 8 m, une petite extension dès lors que celle-ci dégage les angles de la façade pignon sur une largeur d'au moins 1 m et que sa profondeur reste inférieure à 2 m hors-oeuvre.

**6.9. —** Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.10.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

---

ARTICLE UC 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**7.1.** — Le corps principal et ses extensions doivent observer, par rapport aux limites séparatives une distance -D- telle que  $D \geq H/2$ , avec un minimum de 3 m, H étant la hauteur de la construction.

Cette distance minimum obligatoire est portée à 4 m **dans les secteurs « A du Temple et F Alfred Japy »**, et à 6 m **sur la limite de mitoyenneté dans le secteur « D Fernand Japy »** pour les extensions dont l'épaisseur est supérieure à 1,50 m.

**7.2.** — Les annexes, dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.  
Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

**7.3.** — Les annexes à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.

Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

**7.4.** — Les implantations en limite sont autorisées :

**7.4.1.** — pour les corps principaux et leurs extensions uniquement **dans les secteurs « A du Temple », « B Pierre Japy » et « G des Vergerets »**, ainsi que dans le secteur **« D Fernand Japy »** et le **« secteur H Ducrot »** et en *« secteur E Bornèque à condition que l'opération vise à appuyer la construction sur celle du voisin (simultanément ou sur du bâti existant).*

**7.4.2.** — pour les annexes **dans les secteurs « A du Temple », « B Pierre Japy », « C du Châtelot », et « G des Vergerets »**, ainsi que dans les secteurs **« D Fernand Japy », « E Bornèque », « F Alfred Japy » et « secteur H Ducrot »**, à la condition expresse d'un entente entre les riverains pour faire une construction conçue en un seul volume.

**7.5.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.6.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

---

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

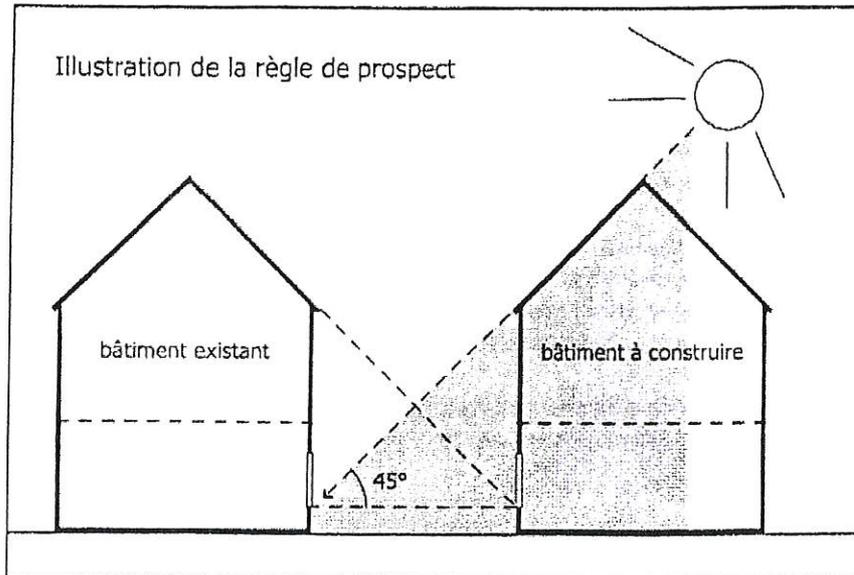
---

**8.1.** — Espace minimum

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

## 8.2. — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



**8.3.** — Les annexes à claire-voie ne constituent pas des immeubles susceptibles de masquer la vue. Elles ne sauraient cependant être implantées à moins de 1 m des baies ou d'une autre construction.

## ARTICLE UC 9 — EMPRISE AU SOL

**9.1.** — L'emprise au sol de toutes les constructions ne peut excéder 60% de la surface de la parcelle.

**9.2.** — Chaque annexe a une surface développée au sol maximum de 25 m<sup>2</sup>.

**9.2.1.** — Elles ne peuvent être *composées que d'une partie close et couverte* exception faite d'un groupement au plus par parcelle, avec une annexe à claire-voie.

**9.2.2.** — En cas de sinistre, le projet de réfection comportera au moins la reconstruction du corps principal.

## ARTICLE UC 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des dispositifs et éléments d'architecture cités ci-dessous, ne sont appliqués que si ceux-ci sont autorisés dans le secteur où ils seront implantés. En cas de sinistre, le corps principal se reconstruit à l'identique.

**10.1.** — **Dans tous les secteurs**, la hauteur des extensions sous prolongement de toiture du corps principal est limitée en tous points par le prolongement du plan de cette toiture.

**10.2.** — Les extensions posées en appentis contre les pignons du corps principal ont leur hauteur maximum limitée à celle de l'égout de ce corps principal augmentée de 0,50 m.

**10.3.** — Les extensions, à toiture en pénétration, ont un faîtage dont la hauteur est limitée à celle du faîtage du corps principal diminuée de 1,50 m.

**10.4.** — Dans le « secteur G des Vergerets », les extensions ont la même hauteur que celle des deux sortes d'éléments de construction du secteur (toitures-terrace ou toiture à pentes).

**10.5.** — La hauteur des annexes est limitée et comptée, le cas échéant, au point le plus bas du terrain naturel de leur implantation.

**10.5.1.** — La hauteur au faîtage est limitée à 3 m. Dans le « secteur F Alfred Japy », la hauteur maximum du faîtage d'une annexe au plus est portée à 4 m.

**10.5.2.** — La hauteur des égouts (ou celle des acrotères dans le « secteur G des Vergerets »), est limitée à 2,20 m. Dans le « secteur F Alfred Japy », la hauteur maximum de ces égouts de toitures pour une annexe au plus est portée à 2,50 m.

**10.6.** — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

**10.7.** — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades) sera de 1 m.

#### ARTICLE UC 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

#### ARTICLE UC 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

#### ARTICLE UC 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction (à l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines) devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale. On privilégiera les essences fruitières régionales.

**13.2.** — Les vergers devront faire l'objet de mesures visant à assurer leur maintien, leur entretien et leur remplacement.

### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UC 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

**Pour mémoire :**

- Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UC.

— DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD —

CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UD est une zone d'habitat mixte, composée de petits collectifs et d'habitat individuel isolé ou groupé. Elle comprend également la cité Bellevue et quelques extensions récentes : lotissements du Tillot, des Brières, des Monts de Dasle, les Prires...

Enfin, on y trouve des activités compatibles avec l'habitat et des équipements collectifs *ou d'intérêt général*.

Un soin particulier sera apporté tant au maintien du calme et du charme des quartiers qu'à la protection de l'intimité des parcelles, pratiquement toujours traitées en jardins.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

ARTICLE UD 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

- 1.1. — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2. — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.3. — Les stations-service.
- 1.4. — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5. — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.6. — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UD 2.
- 1.7. — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.
- 1.8. — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.9. — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).
- 1.10. — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).
- 1.11. — Les antennes relais de téléphonie mobile.

## ARTICLE UD 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.1.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

**2.1.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.3.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.4.** — Les plantations figurant sous une trame spécifique (arbres remarquables, espaces verts à aménager) font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme). Leur abattage sera soumis à autorisation du maire.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UD 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.1.8.** — Les accès automobiles des constructions et unités foncières, à partir des voies piétonnes prévues, sont interdits, à l'exception des riverains de ces rues pour lesquels l'accès sera réglementé.

### **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone UD doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Des caractéristiques particulières seront notamment autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

**3.2.2.** — Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

**3.2.3.** — Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

## ARTICLE UD 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées à l'article UD 2, il sera nécessaire d'obtenir une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

**4.2.4.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

#### **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE UD 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** — Toutes les constructions sont implantées à l'alignement de fait défini par les bâtiments proches ou dans le mouvement donné et rythmé par les volumes bâtis voisins.

Les extensions, qui par leurs volumes ou le traitement de leur façade sont différenciées de l'existant, peuvent avoir un recul supérieur à celui de cet existant de manière à confirmer l'impact de la façade en place.

**6.2.** — Toutes les constructions d'annexes, abris et dépendances diverses ont un recul supérieur ou égal à celui de la (des) façade(s) sur rue de manière à occuper les arrières ou le fond de parcelle *de 1<sup>ère</sup> ligne*.

**6.3.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.4.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### **ARTICLE UD 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** — Les constructions doivent observer, le cas échéant, par rapport aux limites séparatives une distance -D- telle que  $D \geq H/2$ , avec un minimum de 4 m, H étant la hauteur de la construction.

**7.2.** — Les annexes et abris de jardins, dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.

Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

**7.3.** — Les annexes à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.

Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

**7.4.** — Les implantations en limite ne sont autorisées que pour :

- les annexes et abris de jardins dont la surface développée au sol est de 16 m<sup>2</sup> maximum et dont la hauteur à l'égout par rapport au terrain naturel sur la limite est inférieure à 2,20 m.

- *les extensions de petits gabarits d'une hauteur maxi au faitage de 3.50m et dont le développé de mur en limite séparative reste inférieure à 18 m<sup>2</sup>.*

- *les annexes et abris de petits gabarits dès lors qu'ils s'appuient au mur voisin sans dépassement de celui-ci.*

**7.5.** — L'implantation de toute construction respectera un recul de 15 m minimum par rapport à la limite de la forêt.

**7.6.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.7.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

---

### **8.1. — Espace minimum**

**8.1.1.** — Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

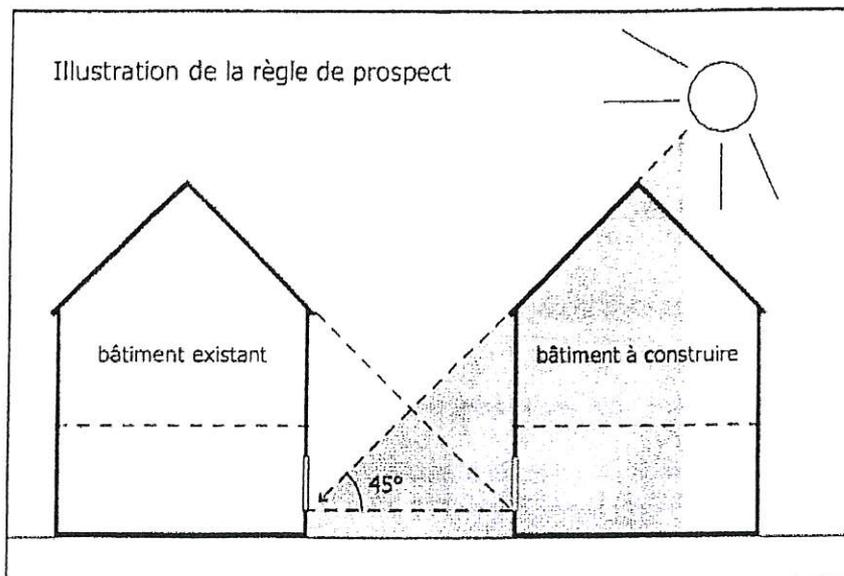
Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- *Non réglementé entre habitation ou activité et dépendance.*

**8.1.2.** — Les annexes à claire-voie ne constituent pas des immeubles susceptibles de masquer la vue. Elles ne sauraient cependant être implantées à moins de 1 m des baies ou d'une autre construction.

### **8.2. — Prospect**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



**ARTICLE UD 9 — EMPRISE AU SOL**

---

L'emprise au sol maximale de toute construction ne peut excéder 40 % du terrain. Celle-ci pourra être augmentée en cas de garage en sous-sol, à condition que les dalles soient traitées en espace vert collectif planté.

**ARTICLE UD 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

**10.1.** — **La hauteur relative** de la construction, comptée du point le plus bas du terrain naturel sur son polygone d'implantation jusqu'à l'égout de toiture doit :

- rester comprise dans l'écart déterminé par la hauteur des maisons voisines, existantes sur les parcelles adjacentes,
- ne pas dépasser de plus de 1,50 m la hauteur de la maison voisine la plus basse en l'absence de maison qui soit plus haute,

En tout état de cause, elle devra rester inférieure à celle de deux niveaux habitables ordinaires, soit 5,50 mètres à l'égout.

Ces règles ne s'appliquent pas aux bâtiments d'intérêt collectif.

**10.2.** — Les extensions posées en appentis contre les pignons d'un bâtiment ont leur hauteur maximum limitée à celle de l'égout de ce bâtiment augmentée de 0,50 m. La toiture de cet appentis ne doit pas rencontrer celle du bâtiment.

**10.3.** — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

**10.4.** — En cas de sous-sol partiellement enterré, la hauteur maximale de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel (pris au droit des façades *sur terrain plat*) sera de 1 m.

**ARTICLE UD 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

**ARTICLE UD 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES**

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement s'apprécieront en fonction des besoins.

**12.3.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).



**12.4.** — Le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé, en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

**12.5.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

#### ARTICLE UD 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — A l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines, les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale de préférence (feuillus) ; on privilégiera les essences fruitières régionales.

- 30 % au moins du terrain sera traité en espace vert planté et engazonné.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.

Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

**13.3.** — Les vergers devront faire l'objet de mesures visant à assurer leur maintien, leur entretien et leur remplacement.

**13.4.** — Les espaces verts et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'urbanisme.

#### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE UD 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UD.

## CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone UE a vocation à accueillir des établissements industriels, artisanaux, commerciaux et tertiaires.

Son règlement s'applique à l'intérieur de la zone d'aménagement concerté (Z.A.C.), au lieu dit "Les Popins".

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

### ARTICLE UE 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

- 1.1.** — Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception de celles visées à l'article UE2.
- 1.2.** — Les lotissements à usage d'habitation et les habitations groupées.
- 1.3.** — Les constructions hôtelières.
- 1.4.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement, à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées.  
Le pétitionnaire veillera à limiter les nuisances pour le voisinage.
- 1.6.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.
- 1.7.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.8.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.9.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.
- 1.10.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article UE 2.

### ARTICLE UE 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

#### **Seuls sont autorisés :**

**2.1.** — Les installations industrielles, artisanales, commerciales et de bureaux, classées ou non pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration et à autorisation), à condition que soient prises toutes les mesures limitant les risques et nuisances au voisinage.

**2.2.** — **Dans la Z.A.C. des Popins**, les installations à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciales et tertiaires, y compris les équipements privés, qui satisferont aux exigences du décret n° 95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage et modifiant le Code de la santé publique, et à l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les installations classées pour la protection de l'environnement.

Exceptionnellement, il pourra être autorisé par l'autorité communale, l'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et qu'elles satisfassent aux exigences du décret du 18 avril 1995 et à l'arrêté du 23 janvier 1997.

**2.3.** — Les habitations nécessaires au logement des personnes, dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et services généraux de la zone.

**2.4.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.5.** — Les dépôts non nuisants, non polluants et strictement indispensables aux activités de la zone.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE UE 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil.

**3.1.2.** — Les véhicules automobiles devront entrer ou sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie publique.

**3.1.3.** — **Dans la Z.A.C. des Popins**, les accès se feront à partir des voiries existantes, à savoir :

- au Nord, par la route de Dasle à Dampierre-Les-Bois,
- à l'Ouest, par le chemin de la gare,
- au Sud, par la rue de Champagne.

Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir des voies publiques doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 20 m de part et d'autre de l'axe de l'accès, à partir d'un point de cet axe, situé à 3 m du retrait de la limite d'emprise de la voie.

#### **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les voies publiques ou privées desservant la zone doivent avoir une chaussée d'une largeur minimum permettant le croisement de camions.

**3.2.2.** — Les emplacements nécessaires aux manœuvres de chargement et de déchargement devront être trouvés sur les fonds mêmes.

**3.2.3.** — Un plan de circulation sera obligatoirement annexé à toute demande de permis de construire.

**3.2.4.** — Les voies en impasse doivent comporter, dans leur partie terminale, une plateforme d'évolution permettant aux poids lourds et aux véhicules des services publics de faire aisément demi-tour.

**3.2.5.** — **Dans la Z.A.C. des Popins,** la voirie intérieure comprendra une voie ou impasse terminée par une aire de retournement de 10 m de rayon.

Cette voie aura les caractéristiques suivantes :

- largeur d'emprise : 9 m,
- largeur de chaussée : 6 m.

Une allée piétonne de 5 m de largeur sera réalisée entre la voie intérieure de la zone et le chemin de la gare situé à l'Ouest. Dans l'emprise de celle-ci, seront posés des réseaux d'assainissement, eau potable, électricité, téléphone et éclairage public. Elle figure au plan de zonage.

## ARTICLE UE 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. — Eau

#### 4.1.1. — Pour les installations industrielles

L'alimentation en eau des installations industrielles s'effectuera à partir des réseaux publics à condition que ceux-ci puissent fournir sans préjudice pour l'environnement, les consommations prévisibles.

L'insuffisance des réseaux peut entraîner le refus du permis de construire.

#### 4.1.2. — Pour les autres constructions

Pour les constructions autorisées, le branchement en eau potable au réseau public est obligatoire.

### 4.2. — Assainissement

#### 4.2.1. — Eaux résiduaires industrielles

Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées dans la zone, l'autorisation de branchement au réseau collectif pourra être subordonnée à un prétraitement approprié et à l'obtention d'une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées que si leur température est inférieure à 20°.

L'utilisation et le rejet d'hydrocarbures se feront dans le respect des normes relatives aux établissements classés pour la protection de l'environnement.

#### 4.2.2. — Eaux usées domestiques

En ce qui concerne les autres constructions autorisées dans la zone, l'assainissement autonome est rigoureusement interdit. Le raccordement en système séparatif au réseau public est obligatoire.

#### 4.2.3. — Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales sera dirigé :

- soit vers les dispositifs appropriés et proportionnés, permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir,

- soit vers le réseau public existant.

Dans les deux cas, les eaux pluviales issues d'une installation soumise à autorisation devront pouvoir être retenues en cas de sinistre, en vue de leur traitement si nécessaire.

**4.2.4. — Dans la Z.A.C. des Popins**, l'assainissement sera réalisé en séparatif. Le réseau d'eaux usées sera disposé parallèlement à celui des collecteurs, eaux pluviales. Compte tenu de la topographie du site de la zone à créer et de l'altitude du collecteur existant, une station de refoulement sera installée au Sud-est de la zone artisanale.

**4.2.5. —** Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

### **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## ARTICLE UE 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE UE 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1. —** Les constructions par leur édification et leur volume, ne doivent pas créer une gêne pour la circulation automobile de la zone notamment en diminuant la visibilité aux sorties du terrain.

**6.2. —** Les constructions telles que pavillons de gardiens, façades commerciales peuvent être admises en limite d'emprise de voirie.

**6.3. — Dans la Z.A.C. des Popins**, les bâtiments auront, dans la mesure du possible, au moins une de leurs façades parallèle aux axes des voies existantes ou prévues.

**6.4. —** Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

## ARTICLE UE 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1. —** La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite de la zone doit être égale à la moitié de sa hauteur ( $D = H/2$ ), sans jamais être inférieure à 5 m. Toutefois, l'implantation sur la limite de zone est possible lorsque la limite foncière est située 5 m au-delà de la limite de zone.

**7.2. —** Toutefois, à l'intérieur de la zone, dans le cas d'accords entre voisins pour construire en mitoyenneté, cette distance peut être supprimée, lorsque les mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies.

**7.3. —** L'implantation de toute construction respectera un recul de 20 m minimum par rapport à la limite de la forêt.

**7.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

---

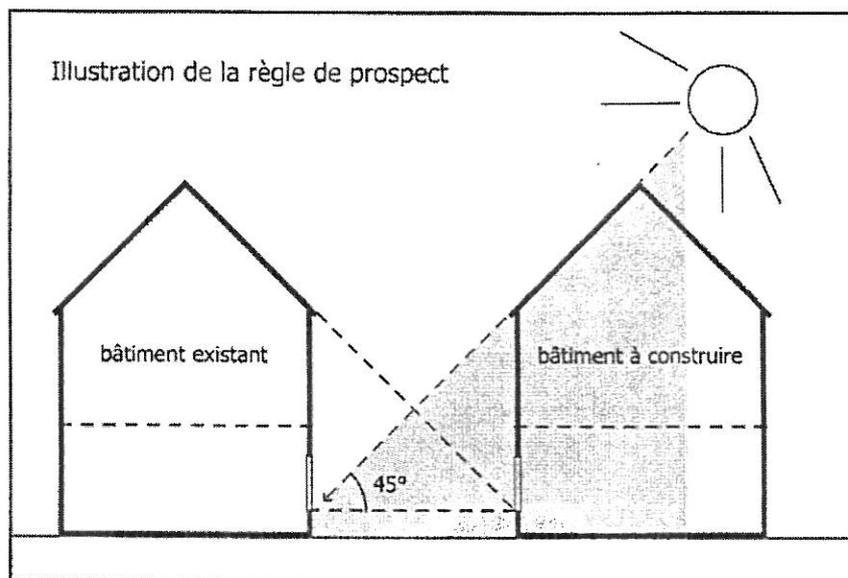
### 8.1. — Espace minimum

Entre deux constructions non jointives, quelles qu'en soient la nature et l'importance, il doit toujours être ménagé un espacement suffisant pour permettre l'entretien facile du terrain et des constructions et, s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cet espacement sera au minimum de 5 m.

**8.2.** — La distance minimale à respecter entre le bâtiment principal et les dépendances ou garages ayant leur accès face à celui-ci est de 6 m.

### 8.3. — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



## ARTICLE UE 9 — EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

## ARTICLE UE 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — La hauteur maximum autorisée pour toutes les installations de la zone est de 15 m à l'égout du toit.

**10.2.** — Dans la Z.A.C. des Popins, la hauteur maximum est fixée à 12 m à l'égout du toit.

**10.3.** — Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximale est de : R+1+C (un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles) ou R+2 (un rez-de-chaussée et deux niveaux droits), en cas de toiture-terrasse.

**10.4.** — Les constructions dont la hauteur est techniquement incompressible en raison de leur affectation pourront dépasser les normes fixées.

#### ARTICLE UE 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

#### ARTICLE UE 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les accès pour une voiture de tourisme et de 100 à 150 m<sup>2</sup> y compris les accès pour un camion (selon la disposition des places).

**12.3.** — Le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé, en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

**12.4.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

#### ARTICLE UE 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les surfaces libres de toute construction et non indispensables à la circulation automobile ainsi que les marges de recul et marges d'isolement sur les limites séparatives, seront ***aménagés en espaces verts plantés et engazonnés.***

**13.2.** — Les aires de stationnement à créer seront plantées d'au moins un arbre de haute tige ou moyenne tige pour 4 emplacements (100 m<sup>2</sup>).

**13.3.** — Les dépôts, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> de surface seront entourés d'écrans de verdure.

**13.4.** — Un plan général d'espaces verts sera déposé, dans le cadre général du projet, avant tout dépôt de permis de construire.

La plantation d'arbres d'alignement (essence à déterminer) se fera conformément aux indications portées sur le document graphique.

**13.5.** — Les plantations seront réalisées en alignements sur les axes figurant au plan de zonage.

ARTICLE UE 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

**Pour mémoire :**

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone UE.

## — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AU —

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone AU est une zone préférentielle pour l'urbanisation future.  
Les constructions se réaliseront dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, qui pourra être effectuée par tranches.

La zone AU comprend 5 secteurs :

- **le secteur AUa**, correspond au site des Fonteneilles, qui fera l'objet d'une reconversion, et des parcs et châteaux ;
- **le secteur AUb**, constitue une zone entièrement résidentielle, baptisée secteur des "Hauts de Beaucourt", et autrefois dénommée "Les Grands Champs" ;
- **le secteur AUc**, correspond aux autres zones AU sans distinction ;
- **le secteur AUr**, qualifié de « secteur de renouvellement urbain ». Il correspond au quartier des Champs Blessonniers ;
- **le secteur AUv**, est réservé à l'accueil des gens du voyage.

Chacun de ces secteurs dispose d'un règlement qui lui est propre.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUa —  
"Les Fonteneilles et les châteaux"

CARACTERE DU SECTEUR

---

**Le secteur AUa** se compose de deux sites, qui forment un ensemble homogène et nécessitent une harmonisation des règles d'urbanisme et d'architecture :

- le site des Fonteneilles, qui bénéficie d'une position centrale au sein du territoire communal et qui possède un fort potentiel de développement.  
L'opération d'aménagement consiste à reconverter une friche industrielle et à mettre en valeur un patrimoine remarquable.
- le secteur des parcs et châteaux, qui mérite d'être préservé et mis en valeur afin de conserver, en lien avec l'opération précédente, la mémoire et l'histoire des lieux.

Le site des Fonteneilles a vocation à recevoir des activités économiques, culturelles, associatives, sportives, des équipements publics, ainsi que des logements et leurs annexes.

Le secteur des parcs et châteaux sera dédié au tourisme, aux loisirs, à l'hôtellerie, la restauration et à la réhabilitation de l'habitat.

L'ensemble du secteur constitue un site exceptionnel devant faire l'objet d'un soin particulier pour toute occupation ou utilisation du sol.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

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

---

**1.1.** — Les constructions qui ne répondent pas à la vocation définie au paragraphe "caractère du secteur".

**1.2.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**1.3.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.4.** — Les stations-service.

**1.5.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.

**1.6.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

**1.7.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

**1.8.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...), sauf celles liées à l'activité équestre, dans le secteur des châteaux.

**1.9.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

**1.10.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.11.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

**1.12.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article AUa 2.

**1.13.** — Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## ARTICLE AUa 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.1.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

**2.1.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.3.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.4.** — Toute démolition est soumise à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme.

**2.5.** — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

**2.6.** — Les plantations figurant sous une trame spécifique (arbres remarquables, espaces verts à aménager) font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme). Leur abattage sera soumis à autorisation du maire.

**2.7.** — Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

ARTICLE AUa 3 — ACCES ET VOIRIE

---

Les accès et voiries respecteront le schéma général de distribution figurant au plan de zonage.

**3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.1.8.** — Les accès automobiles des constructions et unités foncières, à partir des voies piétonnes prévues, sont interdits, à l'exception des riverains de ces rues pour lesquels l'accès sera réglementé.

**3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Des caractéristiques particulières seront notamment autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

**3.2.2.** — Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

**3.2.3.** — Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

**3.3.** — L'aménagement du secteur respectera le schéma de desserte de principe figurant au plan de zonage.

#### ARTICLE AUa 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

##### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées à l'article AUa2, il sera nécessaire d'obtenir une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

**4.2.4.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

##### **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

#### ARTICLE AUa 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

#### ARTICLE AUa 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1.** — Les bâtiments seront :

- soit édifiés à l'alignement de fait des constructions existantes,
- soit édifiés en respectant un recul correspondant à la distance comprise entre les reculs des constructions voisines adjacentes.

**6.2.** — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

**6.2.1.** — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble.

**6.2.2.** — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.2.3.** — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

**6.3.** — Les garages et autres dépendances non habitables seront de préférence intégrés au bâtiment principal ou implantés en fond de parcelle.

**6.4.** — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5m.

**6.5.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.6.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### ARTICLE AUa 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1.** — **Dans le secteur des châteaux**, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D = H/2$  ; minimum 4m).

Est autorisée en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3 m sur la limite.

**7.2.** — **Dans le site des Fonteneilles**, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D = H/2$  ; minimum 4m).

Toutefois, l'implantation des bâtiments est autorisée en limite, sous réserve d'un projet concerté de part et d'autre de cette limite.

**7.3.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.4.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### ARTICLE AUa 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

##### **8.1. — Espace minimum**

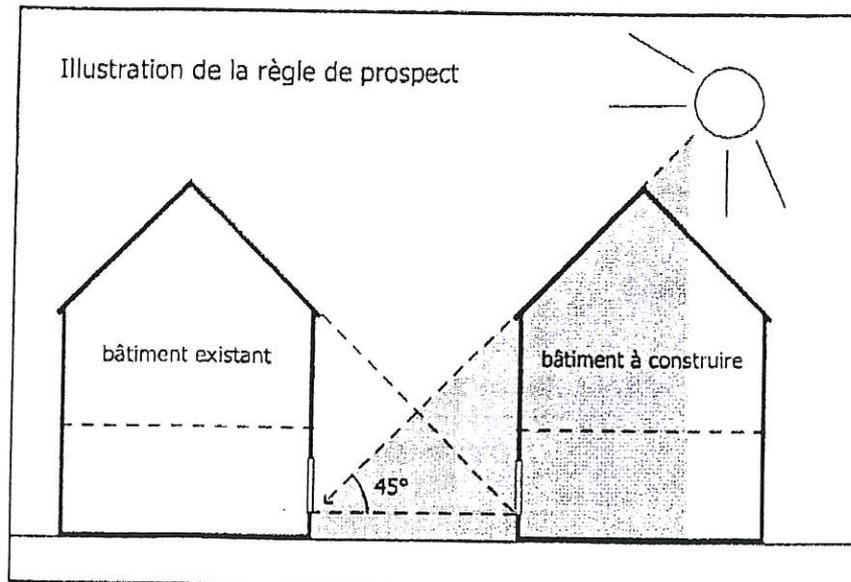
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- 4 m entre une habitation ou activité et une dépendance (sauf pour les abris non clos).

### 8.2. — Prospect

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



### ARTICLE AUa 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

### ARTICLE AUa 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** — A plus de 100 m des « bâtiments majeurs » (Fer-à-cheval, châteaux), la hauteur absolue des constructions est limitée à 12 m.

**10.2.** — Les nouvelles constructions, situées à moins de 100 m des « bâtiments majeurs » (Fer-à-cheval, châteaux), auront une hauteur à l'égout ou à l'acrotère inférieure à celle des bâtiments les plus proches.

**10.3.** — S'ils ne sont pas des extensions, les bâtiments de faible hauteur (moins de 3,50 m à l'égout) sont des dépendances *composées et organisées à partir* du bâtiment principal (*symétrie, alignement ...*).

### ARTICLE AUa 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

## ARTICLE AUa 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.3.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

## ARTICLE AUa 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — A l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines, les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts. Les essences admises viseront à garder l'identité forte et originale des lieux et l'unité de l'ensemble (large majorité de feuillus) ; on pourra également planter des arbres fruitiers.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.

**13.3.** — Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**13.4.** — Les espaces verts et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'urbanisme.

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE AUa 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AUa

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUB —  
"Les Hauts de Beaucourt"

CARACTERE DU SECTEUR

---

Le secteur AUB des "Hauts de Beaucourt" est réservé à l'habitat de type individuel.  
Les dispositions réglementaires de ce « quartier pavillonnaire » contribuent à créer une harmonie entre les constructions et le caractère très verdoyant et paysager du site (ancien parc Japy, traversé par une allée cavalière et de nombreux arbres centenaires d'espèces nobles).  
La S.A.F.C. conduit l'opération d'aménagement du site en plusieurs tranches opérationnelles.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

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

---

- 1.1.** — Les constructions non liées à l'habitat individuel (maisons isolées ou maisons de ville).
- 1.2.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.
- 1.3.** — Les stations-service.
- 1.4.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.
- 1.5.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.6.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).
- 1.7.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).
- 1.8.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.9.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.10.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.
- 1.11.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article AUB 2.
- 1.12.** — Tout défrichement dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

## ARTICLE AUB 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les constructions de type individuel et leurs dépendances (garage, piscine, abris de jardin...), à condition qu'elles respectent l'opération d'aménagement du secteur.

**2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.3.** — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

**2.4.** — Les plantations figurant sous une trame spécifique (arbres remarquables, espaces verts à aménager) font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme. Leur abattage sera soumis à autorisation du maire.

**2.5.** — Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE AUB 3 — ACCES ET VOIRIE

---

Les accès et voiries respecteront le schéma général de distribution figurant au plan de zonage.

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

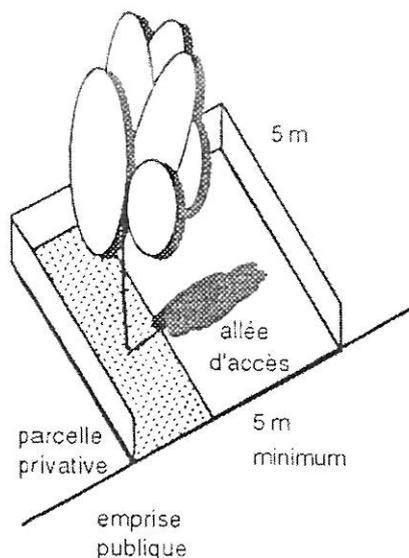
**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.6.** — Complexes d'accès.

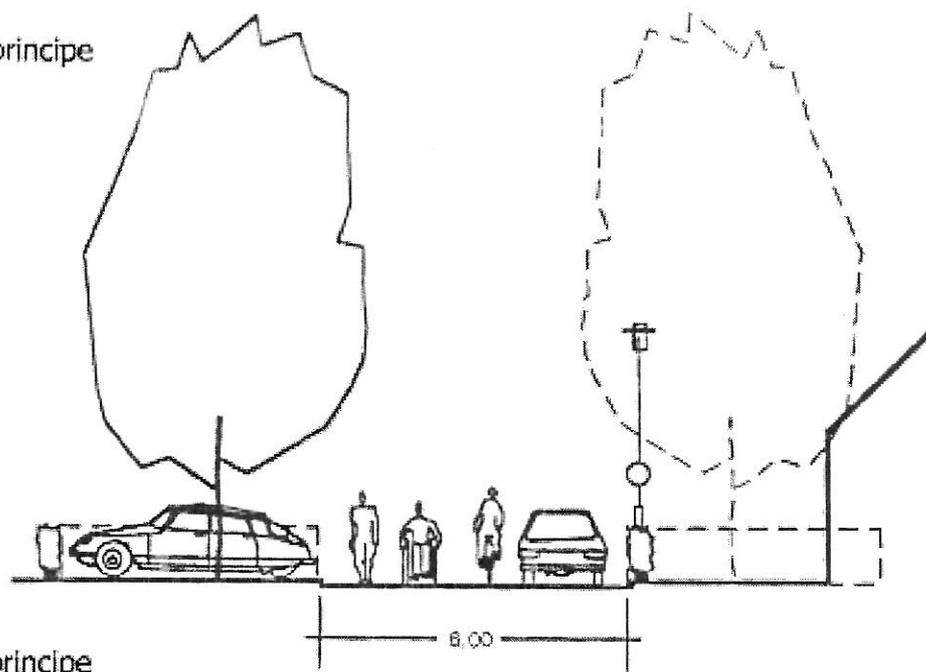


L'accès à chaque lot individuel se fera à partir d'un "complexe d'accès" privatif (5 m de profondeur et 5 m minimum en façade) situé, de préférence, au nord de la parcelle ou en bas de pente.

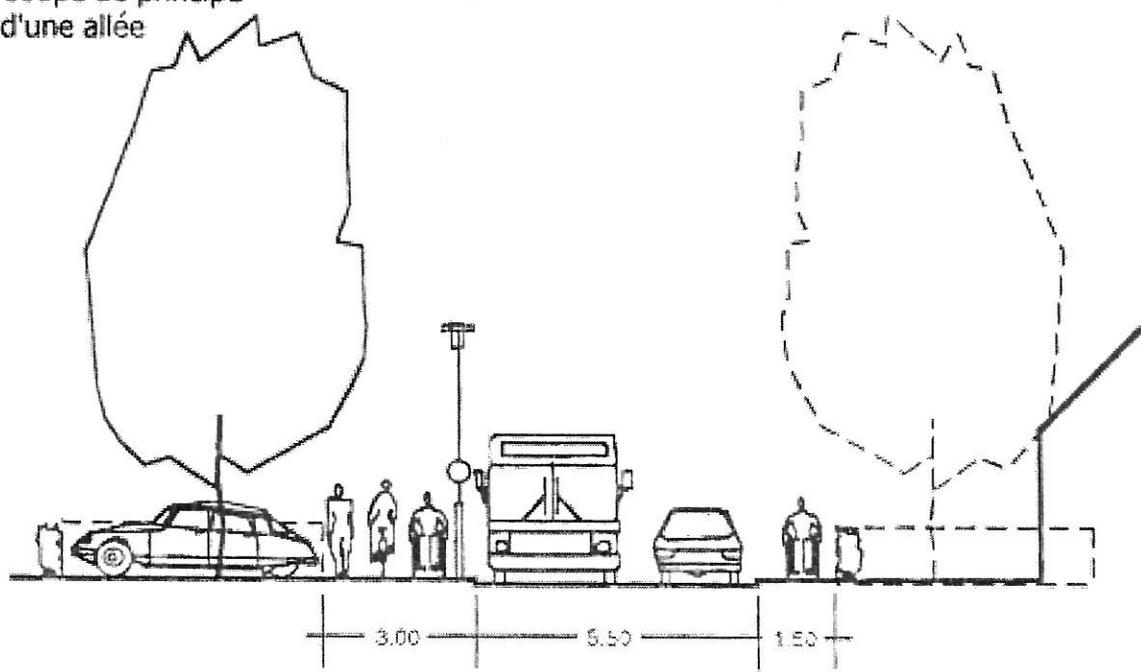
Il comprendra un accès roulant ouvert (largeur minimum : 3 m) permettant, au minimum, le stationnement d'un véhicule. Cette surface minérale pourra être complétée d'un espace vert planté.

Seuls deux complexes d'accès pourront être accolés. Si trois accès de lot, ou plus, ne peuvent être séparés, un accès sur trois n'en sera pas muni.

Coupe de principe  
d'un accès



Coupe de principe  
d'une allée



### 3.2. — Voirie

**3.2.1.** — On distingue trois types de voiries sur le secteur :

- les allées desservant le quartier ;
- les accès aux groupes d'habitations ;
- les venelles accueillant les circulations douces (piétons, cyclistes).

**3.2.2.** — **Les allées** devront avoir une emprise minimum de 10 m, une chaussée de 5,50 m minimum et un trottoir large de 3 m minimum pour les circulations douces.

Emprise mini des allées  
**10 m**

**3.2.3.** — **Les accès** auront une emprise de 6 m. Ils seront constitués de chaussées uniques sans trottoirs.

Emprise mini des accès  
**6 m**

**3.2.4.** — **Les venelles** auront une emprise minimum de 3,50 m et seront pourvues, à leurs extrémités, de dispositifs légers interdisant le passage des véhicules.

Emprise mini des venelles  
**3,50 m**

## ARTICLE AUB 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

### 4.1. — Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### 4.2. — Assainissement

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

### 4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## ARTICLE AUB 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE AUB 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1.** — Les constructions sont autorisées à une distance minimum de 4 m de la limite de l'emprise publique des allées ou des accès. La marge de recul sera traitée en espace paysagé.

Retrait sur allées et accès  
**D mini = 4 m**

**6.2.** — Les saillies sont autorisées à l'intérieur de la marge de recul. Elles ne pourront faire un débord de plus de 1,20 m.

Débord maxi  
**1,20 m**

### **6.3.** — FAÇADE PIETONNIERE :

La façade piétonnière d'un lot, suivant l'indication du schéma d'aménagement, est mitoyenne d'une venelle ou d'un espace vert. Elle n'est accessible que par les piétons ou les cyclistes et fait l'objet d'une réglementation particulière qui vise à donner une grande homogénéité aux volumes des constructions.

**6.3.1.** — Sur une façade piétonnière, les bâtiments seront alignés sur une ligne située en retrait de 5 m par rapport à la limite de l'emprise publique.

Retrait  
**D mini = 5 m**

**6.3.2.** — La façade du bâtiment concernée par l'alignement devra être édifiée pour la moitié au minimum sur celui-ci. La moitié restante pourra faire un débord à l'intérieur de la marge de recul ou un retrait supplémentaire n'excédant pas 2 m.

Débord, retrait supplémentaire  
**maxi = 2 m**

**6.4.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.5.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

## ARTICLE AUB 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**7.1.** — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $D = H/2$  ; minimum 4m).

Limites séparatives <b><math>D = H/2</math></b> <b>Mini = 4 m</b>
---

**7.2.** — Toutefois,

- les constructions peuvent être implantées en limite séparative :
  - lorsqu'il s'agit de constructions annexes (garages, remises, etc...) de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au plus, dont la hauteur totale en limite n'excède pas 3 m ;
  - lorsque les propriétaires voisins manifestent leur accord pour édifier des bâtiments mitoyens, appuyés sur la limite séparative, de dimensions et d'aspect sensiblement équivalents.
- les abris de jardin peuvent être implantés jusqu'à 1,20 m de la limite, lorsque celle-ci est constituée d'une haie végétale.

**7.3.** — L'implantation de toute construction respectera un recul de 15 m minimum par rapport à la limite de la forêt.

**7.4.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.5.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

---

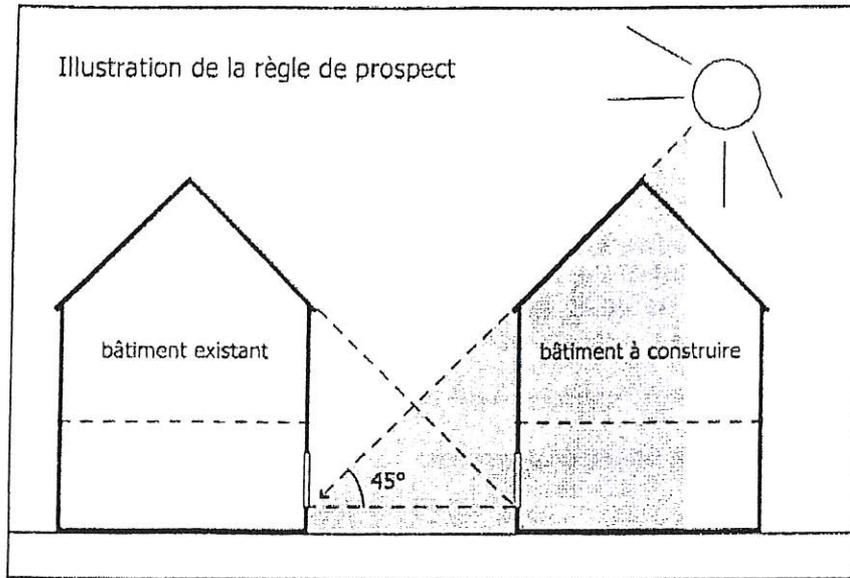
### **8.1. — Espace minimum**

On observera entre deux bâtiments non contigus un recul minimum de 4 m pour le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Entre les bâtiments <b>D mini = 4 m</b>
--

### **8.2. — Prospect**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



#### ARTICLE AUb 9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol de toutes les surfaces bâties ne doit pas excéder 40 % du terrain d'assiette.

Emprise maxi  
**40%**

#### ARTICLE AUb 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — Hauteur maximum autorisée :

Un sous-sol enterré, un rez-de-chaussée, un étage droit et un niveau de combles.

**10.2.** — Les sous-sols enterrés ne devront pas dépasser de plus de 1 m *en terrain plat*, à partir du terrain naturel.

#### ARTICLE AUb 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

#### ARTICLE AUb 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

## ARTICLE AUb 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — A l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines, les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale de préférence (feuillus), pour un minimum de 40%.

Espaces verts <b>40%</b>
-----------------------------

On privilégiera les essences fruitières régionales et les espèces nobles rappelant celles des parcs de Beaucourt.

**13.2.** — Le stationnement sera organisé le long des allées et quelques places de parking seront aménagées dans les accès.

**13.3.** — Les espaces boisés classés à conserver ou à créer figurant au plan de zonage sont protégés au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**13.4.** — Les espaces verts et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L.123-1,7° du Code de l'urbanisme.

La suppression de ces arbres est soumise à autorisation du maire.

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE AUb 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

**Pour mémoire :**

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AUb

## CARACTERE DU SECTEUR

---

Le secteur AUc se situe dans le prolongement de la zone UD.

Il accueillera le même type de bâti que celui figurant dans cette zone :

- des constructions diverses, sous forme d'un habitat mixte, composé de petits collectifs et d'habitat individuel isolé ou groupé,
- des activités compatibles avec l'habitat,
- des équipements collectifs et publics.

L'urbanisation du secteur s'effectuera dans le cadre d'une opération d'ensemble, qui pourra être réalisée par tranches.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

### ARTICLE AUc 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

**1.1.** — Les constructions isolées non comprises dans une opération d'aménagement d'ensemble de la zone.

**1.2.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

**1.3.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.

**1.4.** — Les stations-service.

**1.5.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.

**1.6.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.7.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article AUc 2.

**1.8.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.

**1.9.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.

**1.10.** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

**1.11.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).

**1.12.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

## ARTICLE AUc 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.1.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

**2.1.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.3.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.4.** — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE AUc 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.1.8.** — Les accès automobiles des constructions et unités foncières, à partir des voies piétonnes prévues, sont interdits, à l'exception des riverains de ces rues pour lesquels l'accès sera réglementé.

## **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone AUc doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Des caractéristiques particulières seront notamment autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

**3.2.2.** — Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

**3.2.3.** — Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

## **ARTICLE AUc 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées à l'article AUc 2, il sera nécessaire d'obtenir une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

**4.2.4.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

### **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUc 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUc 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** — Toutes les constructions auront un recul compris entre l'alignement et 7 m.  
L'alignement de fait se définit par les bâtiments proches ou dans le mouvement donné et rythmé par les volumes bâtis voisins (zones limitrophes).

Les extensions, qui par leurs volumes ou le traitement de leur façade sont différenciées de l'existant, peuvent avoir un recul supérieur à celui de cet existant de manière à confirmer l'impact de la façade en place.

**6.2.** — Toutes les constructions d'annexes, abris ou autres ont un recul supérieur ou égal à celui de la (des) façade(s) sur rue de manière à occuper les arrières ou le fond de parcelle.

**6.3.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.4.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

## **ARTICLE AUc 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

---

**7.1.** — Les constructions doivent observer par rapport aux limites séparatives une distance -D- telle que  $D \geq H/2$ , avec un minimum de 4 m, H étant la hauteur de la construction.

**7.2.** — Les annexes et abris de jardins, dont le mur au regard de la limite concernée est aveugle, doivent observer, par rapport aux limites séparatives, une distance minimum de 1,20 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.

Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

**7.3.** — Les annexes à claire-voie doivent observer par rapport aux limites séparatives et aux limites en bordure des sentiers, une distance minimum de 1,90 m, dès lors que la limite est matérialisée sur la parcelle par une haie taillée.

Dans les autres cas, cette distance minimum est portée à 3 m.

**7.4.** — Les implantations en limite ne sont autorisées que pour :

- les annexes et abris de jardins dont la surface développée au sol est de 16 m<sup>2</sup> maximum et dont la hauteur à l'égout par rapport au terrain naturel sur la limite est inférieur à 2,20 m.

- *les extensions de petits gabarits d'une hauteur maxi au faitage de 3.50m et dont le développé de mur en limite séparative reste inférieur à 18 m<sup>2</sup>.*

**7.5.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.6.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

#### ARTICLE AUc 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

---

##### **8.1. — Espace minimum**

**8.1.1.** — Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

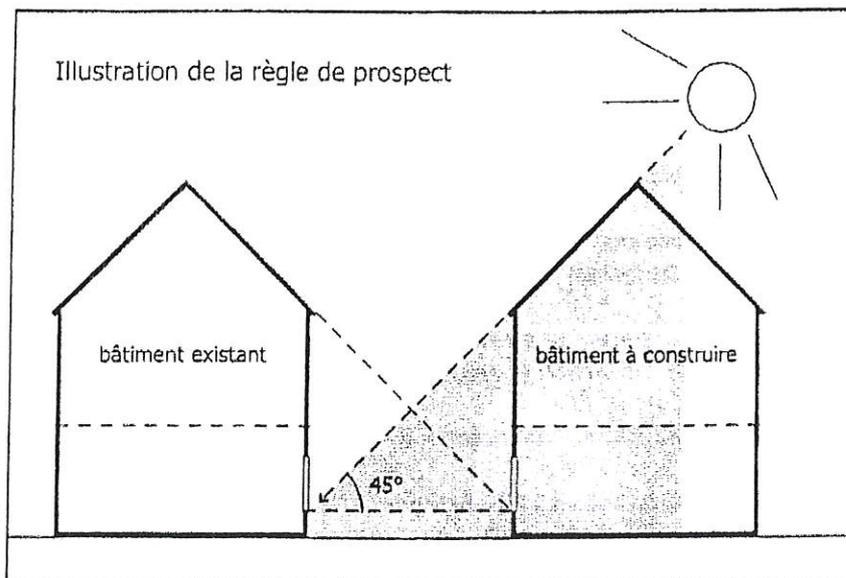
Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- *Recul non réglementé entre habitation ou activité et dépendance.*

**8.1.2.** — Les annexes à claire-voie ne constituent pas des immeubles susceptibles de masquer la vue. Elles ne sauraient cependant être implantées à moins de 1 m des baies ou d'une autre construction.

##### **8.2. — Prospect**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.





ARTICLE AUc 9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol maximale de toute construction ne peut excéder 40 % du terrain.  
Celle-ci pourra être augmentée en cas de garage en sous-sol, à condition que les dalles soient traitées en espace vert collectif planté.

ARTICLE AUc 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — **La hauteur relative** de la construction, comptée du point le plus bas du terrain naturel sur son polygone d'implantation jusqu'à l'égout de toiture doit :

- rester comprise dans l'écart déterminé par la hauteur des maisons voisines, existantes sur les parcelles adjacentes,
- ne pas dépasser de plus de 1,50 m la hauteur de la maison voisine la plus basse en l'absence de maison qui soit plus haute,

**10.2.** — En tout état de cause, elle devra rester inférieure à celle de deux niveaux habitables ordinaires, soit 5,50 mètres à l'égout.

**10.3.** — Les extensions posées en appentis contre les pignons d'un bâtiment ont leur hauteur maximum limitée à celle de l'égout de ce bâtiment *diminuée* de 0,50 m. La toiture de cet appentis ne doit pas rencontrer celle du bâtiment.

ARTICLE AUc 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

ARTICLE AUc 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement s'apprécieront en fonction des besoins.

**12.3.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.4.** — Le stationnement des véhicules hors clôture devra être réalisé, en dehors de l'emprise publique (trottoir, route ou piste cyclable).

**12.5.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

## ARTICLE AUc 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — A l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines, les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale de préférence (feuillus) ; on privilégiera les essences fruitières régionales.

- 30 % au moins du terrain sera traité en espace vert planté et engazonné.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.

Cette disposition s'appliquera aux constructions collectives et à usage d'activités ou d'équipements.

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE AUc 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AUc.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUr —  
"Quartier de renouvellement urbain"

CARACTERE DU SECTEUR

---

Le secteur AUr est destiné à recevoir des habitations, des activités compatibles avec l'habitat et des équipements publics.

Il correspond au site des « Champs Blessonniers », qui fait l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

ARTICLE AUr 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

- 1.1.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- 1.2.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.3.** — Les stations-service.
- 1.4.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.6.** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article AUr 2.
- 1.7.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.
- 1.8.** — L'implantation des boîtes de nuit-discothèques.
- 1.9.** — Les garages en bande de plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2.
- 1.10.** — Les constructions agricoles (hangars, remises, granges...).
- 1.11.** — Les antennes relais de téléphonie mobile.

## ARTICLE AUr 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les habitations, les activités compatibles avec l'habitat et les équipements publics, dès lors qu'ils respectent un plan d'aménagement d'ensemble de la zone.

**2.2.** — Les installations classées pour la protection de l'environnement ou leurs extensions soumises à déclaration à condition :

**2.2.1.** — qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants (laveries, boulangeries, drogueries, dépôts d'hydrocarbures, chaufferies, etc...).

**2.2.2.** — que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter les risques d'incendie et leur propagation.

**2.3.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

**2.4.** — Dans tous les logements collectifs, doit être prévu un local réservé aux poubelles (3 conteneurs) ; ce local sera soit intégré dans le bâtiment, soit masqué par un écran végétal ou un muret.

**2.5.** — Les constructions et installations s'intégrant dans une opération d'aménagement de l'ensemble de la zone, fondée sur les principes suivants :

- les équipements viaires seront toujours de dimension adaptée aux besoins de l'ensemble de la zone,
- les implantations à venir seront conçues de manière à toujours permettre la desserte des autres terrains de la zone, évitant les enclavements et les délaissés,
- les voies principales internes à venir seront conçues de manière à faciliter un bouclage sur le point d'accroche avec les axes de dessertes existants.

L'aménagement peut se réaliser par tranches, dès lors qu'il ne fait pas obstacle à l'urbanisation du reste de la zone.

**2.6.** — Les plantations figurant sous une trame spécifique (arbres remarquables, espaces verts à aménager) font l'objet d'une protection au titre de l'article L. 123-1, 7° du Code de l'urbanisme. Leur abattage sera soumis à autorisation du maire.

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE AUr 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

**3.1.6.** — Les groupes de plus de 2 garages doivent ne présenter qu'une seule sortie sur la voie publique.

**3.1.7.** — Toute unité foncière, c'est-à-dire parcelle ou ensemble de parcelles attenantes, appartenant à un même propriétaire ne peut avoir plus d'un accès pour véhicule par la voie qui la borde.

Toutefois, lorsqu'une unité foncière présente une façade sur voie supérieure à 40 mètres, la création d'un deuxième accès sur celle-ci pourra être autorisée sous réserve des dispositions énoncées aux paragraphes 3.1.3. à 3.1.6.

**3.1.8.** — Les accès automobiles des constructions et unités foncières, à partir des voies piétonnes prévues, sont interdits, à l'exception des riverains de ces rues pour lesquels l'accès sera réglementé.

## **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les constructions et installations autorisées en zone AUr doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Des caractéristiques particulières seront notamment autorisées pour permettre l'aménagement de voies mixtes (véhicules, piétons, deux-roues...) ou de voies à sens unique.

L'aménagement des îlots respectera le schéma de principe figurant au plan de zonage.

**3.2.2.** — Pour assurer la desserte d'une construction en deuxième ligne, la largeur minimale du passage ou de la servitude à créer sera de 3 m.

**3.2.3.** — Les voies en impasse, desservant 3 habitations et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour.

---

## **ARTICLE AUr 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Pour le rejet des eaux industrielles des activités autorisées à l'article AUr 2, il sera nécessaire d'obtenir une convention de raccordement avec le gestionnaire du réseau.

**4.2.4.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

## **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE AUr 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE AUr 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

---

**6.1.** — Les bâtiments respecteront une distance minimum de 3 m, à partir de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

**6.2.** — Des implantations différentes ou en organisation discontinue sont possibles :

**6.2.1.** — Lorsque le projet de construction intéresse la totalité d'un îlot ou une ou plusieurs parcelles incorporées dans un projet d'ensemble (lotissement, habitations groupées, rénovations).

**6.2.2.** — Pour des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.2.3.** — Lorsque le bâtiment s'implante en 2ème ligne par rapport à la voie.

**6.3.** — Un garage jouxtant l'habitation ne pourra s'implanter à l'alignement de la voie, il respectera un recul minimum de 5 m.

**6.4.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**6.5.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, sans contrainte de recul, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

ARTICLE AUr 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1.** — La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 4 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur ( $D=H/2$  ; minimum 4 m).

**7.2.** — Est autorisée en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur totale inférieure à 3 m sur la limite.

**7.3.** — Est également autorisée en limite l'implantation des maisons jumelées et maisons de ville.

**7.4.** — Les piscines extérieures seront implantées à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.5.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

ARTICLE AUr 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**8.1. — Espace minimum**

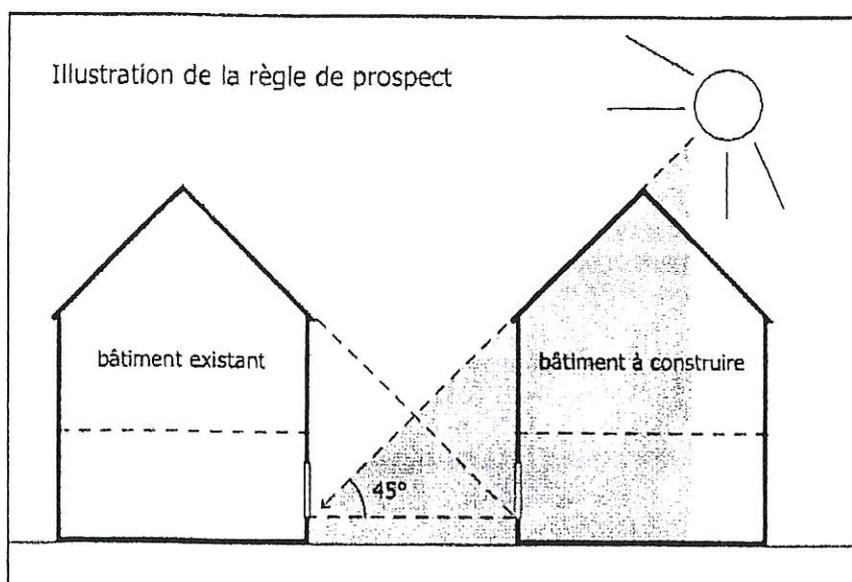
Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être aménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, et s'il y a lieu, le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 8 m entre deux constructions à usage d'habitation ou d'activités,
- ***Recul non réglementé entre habitation ou activité et dépendance.***

**8.2. — Prospect**

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



## ARTICLE AUr 9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol autorisée pour toutes les surfaces bâties (balcons exclus) ne peut excéder :

- 50% du terrain, pour les immeubles collectifs.
- 40 % de l'unité foncière, pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées.

## ARTICLE AUr 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — La hauteur maximum autorisée pour les constructions à usage d'habitation et d'activités est de :

- un rez-de-chaussée, un niveau droit et un niveau de combles (R+1+C),
- ou un rez-de-chaussée et deux niveaux droits (R+2)

**10.2.** — Les sous-sols (totalement ou partiellement enterrés) sont autorisés lorsque la nature des terrains le permet.

En cas de terrain en pente, la mesure de la hauteur maximale sera prise à partir du terrain naturel, au point le plus bas.

## ARTICLE AUr 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

## ARTICLE AUr 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Pour les constructions à usage d'activités, les places de stationnement s'apprécieront en fonction des besoins.

**12.3.** — Les stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics (local fermé ou places de stationnement matérialisées avec dispositifs).

**12.4.** — Le nombre de places de stationnement est défini à l'annexe II "Normes de stationnement" en fin de règlement.

## ARTICLE AUr 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — A l'exception des surfaces indispensables à la circulation automobile ou piétonnière, aux terrasses et piscines, les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts, plantées d'arbres ou d'arbustes d'essence locale de préférence (feuillus) ; on privilégiera les essences fruitières régionales.

- 30 % au moins du terrain doit être aménagé en espace vert pour toutes les constructions individuelles à usage d'habitation (habitation + dépendance) et pour les immeubles collectifs ;

- 20% pour les constructions incluses dans une opération groupée de plus de 4 logements et pour les maisons jumelées ;
- 20% pour les constructions à usage d'activités ou mixte.

**13.2.** — Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre au moins de haute tige pour 4 places.

**13.3** — On exigera un espace d'agrément à usage privatif accessible pour les immeubles collectifs.

**13.4** — Les axes de principe figurant au plan de zonage seront plantés (alignements, bosquets...).

**13.5.** — Les espaces verts et arbres remarquables figurant au plan de zonage sont protégés au titre de l'article L. 123-1,7° du Code de l'urbanisme.

### **SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

---

#### **ARTICLE AUr 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

***Pour mémoire :***

- *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AUr.

— DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR AUv —  
"aire d'accueil des gens du voyage"

CARACTERE DU SECTEUR

---

Le secteur AUv est réservé à l'accueil des gens du voyage, au titre de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

ARTICLE AUv 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

---

- 1.1.** — Toute occupation du sol ne correspondant pas aux besoins définis au "caractère de la zone".
- 1.2.** — L'implantation d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.
- 1.3.** — Les entrepôts non liés à une activité autorisée dans la zone.
- 1.4** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières, et la création d'étangs.
- 1.5** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, de vieux véhicules, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités autorisées, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.
- 1.6** — Les stations-service.
- 1.7** — Les boîtes de nuit-discothèques.
- 1.8** — Les antennes relais de téléphonie mobile.
- 1.9** — Les affouillements et exhaussements des sols à l'exception de ceux autorisés sous condition à l'article AUv 2.
- 1.10** — Les garages en bande (plus de 2 garages en ligne ou plus de 4 garages en plots de 2x2).

ARTICLE AUv 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

- 2.1.** — Seuls, sont autorisés les installations, aménagements et équipements liés ou nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

**2.2.** — Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à des travaux de construction et à tout dispositif concernant l'équipement de la zone (limités à la durée de ces mêmes travaux et sous réserve de présenter un aspect final aménagé).

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE AUv 3 — ACCES ET VOIRIE

---

#### **3.1. — Accès**

**3.1.1.** — En cas de propriété enclavée n'ayant sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, le propriétaire est fondé à réclamer, sur les fonds de ses voisins, un passage suffisant pour assurer la desserte complète de sa propriété (art. 682 du Code Civil).

**3.1.2.** — Les caractéristiques des accès aux voies publiques ou privées existantes ou à créer, doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères (conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble).

**3.1.3.** — Aucun accès pour véhicule à moteur ne peut être réalisé à partir des pistes cyclables, des sentiers touristiques et de randonnée.

**3.1.4.** — Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic et de la visibilité desdites voies et peuvent être subordonnés à la réalisation de dispositifs imposant un seul point d'accès commun à plusieurs parcelles.

**3.1.5.** — Un seul accès à la zone sera autorisé.

#### **3.2. — Voirie**

**3.2.1.** — Les installations autorisées en zone AUv 2 doivent être desservies par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

##### **3.2.2. — Prescriptions générales pour voies en impasse :**

Les voies en impasse, desservant 4 habitations (fixes ou mobiles) et plus, comporteront, dans leur partie terminale, une plate-forme d'évolution, ou tout autre dispositif permettant de faire demi-tour. Elles présenteront les caractéristiques minimales suivantes :

- largeur de chaussée : 5 m.
- largeur d'emprise : 10 m.

### ARTICLE AUv 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

---

#### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée en souterrain à un réseau public ou privé de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

## **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Toute construction ou installation nouvelle doit être réalisée en séparatif (eaux usées et eaux pluviales séparées) et raccordée au réseau collectif.

**4.2.2.** — Dans tous les cas, l'évacuation des eaux usées dans les fossés des voies est interdite.

**4.2.3.** — Le règlement du "*zonage d'assainissement*" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2 dès qu'il sera approuvé.

## **4.3 — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

### ARTICLE AUv 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE AUv 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite du domaine public, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

### ARTICLE AUv 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1.** — Les constructions s'implanteront à une distance minimale de 4 m par rapport à la limite séparative.

**7.2.** — Les postes de distribution d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

### ARTICLE AUv 8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE AUv 9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE AUv 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Les constructions autorisées auront une hauteur maximum de 3 m à l'égout du toit.

#### ARTICLE AUv 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le cahier des prescriptions architecturales (en annexe I du présent règlement).

#### ARTICLE AUv 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

**12.1.** — Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations à créer dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

**12.2.** — Le nombre de places de stationnement correspondra aux besoins liés à la fonction du secteur (voiture + caravane).

#### ARTICLE AUv 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les espaces libres seront végétalisés (arbres et arbustes d'essences locales).

### SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

#### ARTICLE AUv 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone AUv

## — DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE — ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

---

La zone agricole A est une zone, équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Sont autorisées dans cette zone, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

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

---

**Rappel :** Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

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

---

**1.1.** — Les constructions de toutes natures et toutes activités autres que celles liées à l'activité agricole, et celles autorisées à l'article A2.

**1.2.** — Les lotissements et les zones d'aménagement concerté.

**1.3.** — Les entrepôts et halles d'exposition.

**1.4.** — Les dépôts de tous matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets, ... portant atteinte à l'environnement à l'exception de ceux nécessaires aux activités agricoles, qui veilleront à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

**1.5.** — Les terrains de camping et caravanage, et le stationnement des caravanes isolées.

**1.6.** — L'ouverture et l'exploitation de carrières et de ballastières.

**1.7.** — Les exhaussements et affouillements des sols à caractère permanent.

**1.8.** — La création d'étang.

**1.9.** — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

### ARTICLE A 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

---

**2.1.** — Les constructions agricoles, sous réserve de respecter les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental et législation sur les établissements classés.

**2.2.** — Les bâtiments à usage d'habitation (réservé au chef d'exploitation dont la présence à proximité est nécessaire) et de bureau d'une surface maximale de 250 m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre brute.

Ceux-ci seront édifiés à proximité du bâtiment agricole.

**2.3.** — Les constructions destinées au commerce : local de vente de produits à la ferme, à condition que cette activité soit directement liée à l'exploitation agricole.

**2.4.** — Le camping à la ferme, dans des conditions sanitaires réglementaires.

**2.5.** — Les constructions destinées à l'hébergement de type gîte rural, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole et édifiées à moins de 200 m de l'habitation du chef d'exploitation.

**2.6.** — La création d'une petite mare (d'une superficie de 100 m<sup>2</sup> maximum) nécessaire à l'exploitation agricole implantée sur le lieu d'exploitation.

**2.7.** — Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone, et limités à la durée des travaux, avec obligation de restituer un site aménagé.

**2.8.** — Les travaux d'infrastructure et les équipements nécessaires à la collectivité.

**2.9.** — Les coupes et abattages dans les espaces boisés classés sont soumis à autorisation au titre des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

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

---

### **ARTICLE A 3 — ACCES ET VOIRIE**

---

#### **3.1. — Accès**

- Les constructions et bâtiments autorisés devront avoir accès à une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage ou d'une servitude aménagé sur fonds voisins (conformément à l'article 682 du Code civil).

- Les accès ou servitudes à créer auront une emprise d'une largeur minimale de 5 m.

- Sur certaines sections de voies importantes, l'accès direct peut être interdit s'il existe une autre possibilité d'accès sur d'autres voies.

#### **3.2. — Voirie**

Aucune voirie autre que celle existante ne sera autorisée dans la zone (à l'exception des voiries qui pourraient être créées à l'occasion d'une opération de remembrement foncier ou rendues nécessaires pour la sortie d'une exploitation agricole).

### **ARTICLE A 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX**

---

#### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle doit : soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être alimentée par un forage particulier répondant aux exigences réglementaires de la D.A.S.S. (avec autorisation et contrôle).

#### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — L'assainissement individuel est autorisé conformément aux règles sanitaires en vigueur. Les eaux usées ne devront, en aucun cas, être dirigées dans les fossés des voies.

**4.2.2.** — Lorsque le réseau public existe à proximité, il est obligatoire de s'y raccorder en système séparatif.

**4.2.3.** — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2., dès qu'il sera approuvé.

#### **4.3. — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

### ARTICLE A 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

### ARTICLE A 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

**6.1.** — Toutes les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'emprise des voies.

**6.2.** — En règle générale, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**6.3.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, sans contrainte de recul, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

### ARTICLE A 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**7.1.** — Les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

**7.2.** — Des prescriptions de recul plus restrictives seront imposées lorsque les limites sont des limites de zone U ou AU (distance minimale de 50 m ou plus en application du Règlement Sanitaire Départemental ou de la législation des installations classées), comptée à partir de la limite de la zone et non de l'habitation, sauf extension des bâtiments existants.

**7.3.** — En règle générale, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**7.4.** — Un recul de 30 m sera exigé entre l'urbanisation et la forêt, pour toute nouvelle construction, sauf extension de bâtiments agricoles existants.

**7.5.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés jusqu'en limite séparative.

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

---

**8.1.** — Les constructions non contiguës doivent être éloignées les unes des autres, d'une distance au moins égale à 4 m.

**8.2.** — Une distance supérieure pourra être imposée, si les conditions de sécurité l'exigent.

#### ARTICLE A 9 — EMPRISE AU SOL

---

Non réglementé.

#### ARTICLE A 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

**10.1.** — La hauteur maximale des bâtiments d'habitation liés à l'exploitation agricole est limitée à 7 m à l'égout du toit.

**10.2.** — Pour les autres bâtiments agricoles (logement des animaux, du matériel et des récoltes...), la hauteur maximale est fixée à 12 m.

**10.3.** — Pour les ouvrages techniques tels que silos, la hauteur maximale pourra être dépassée en cas de nécessité.

#### ARTICLE A 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement).

#### ARTICLE A 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### ARTICLE A 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

##### **13.1. — Plantations**

Les plantations existantes seront conservées (arbres isolés, alignements, haies).

La suppression des arbres, figurant au plan de zonage en tant qu'"arbres remarquables", est soumise à autorisation du maire.

### 13.2. — Espaces boisés classés à conserver

Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à créer, à conserver et à protéger, ils sont soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du code de l'Urbanisme. Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, hêtre, sycomore, bouleau, frêne, ...).

Les bois, haies, plantations d'alignement et vergers, figurant sous cette trame, seront conservés et remplacés en cas de nécessité phytosanitaire.

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL

---

### ARTICLE A 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

***Pour mémoire :***

• *Le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) est le rapport exprimant le nombre de m<sup>2</sup> de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m<sup>2</sup> de sol.*

$$C.O.S. = \frac{\text{surface de plancher hors œuvre nette}}{\text{surface de terrain}}$$

- Il n'est pas fixé de C.O.S. en zone A.

— DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE ET  
FORESTIERE — ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle, équipée ou non, à protéger en raison soit, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique et écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle accueille quelques maisons et entrepôts isolés.

Elle comprend *deux sous-secteurs* :

- **NL**, réservé aux loisirs, en lien avec le Parc des Cèdres, situé à proximité du secteur AUa (Fonteneilles, parcs et châteaux).
- **Nj**, réservé aux jardins familiaux.

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

**Rappel** : Sont soumis à autorisation les travaux divers visés aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et à déclaration, l'édification de clôtures (article R.441-1 du même code).

ARTICLE N 1 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

- 1.1.** — Les occupations du sol non liées à la vocation de la zone (définie au "caractère de la zone") et de son sous-secteur.
- 1.2.** — Toutes constructions isolées ou groupées et toutes occupations ou utilisations du sol non autorisées à l'article N2.
- 1.3.** — Toutes occupations ou utilisations des sols incompatibles avec la conservation du patrimoine naturel et paysager.
- 1.4.** — Les affouillements et exhaussements de sols à caractère permanent.
- 1.5.** — Les défrichements dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage.

ARTICLE N 2 — TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 2.1.** — Ne sont autorisés que les bâtiments de faible importance, c'est-à-dire n'excédant pas 2,5 m à l'égout du toit et 20 m<sup>2</sup> de S.H.O.B., bien intégrés à l'environnement, et limité à un par unité foncière. Il s'agit notamment des bâtiments nécessaires à l'activité sylvicole, des petits abris pour animaux, des abris de randonneurs situés sur les itinéraires de randonnées, des abris de chasse...
- 2.2.** — Pour les constructions à usage d'habitation existantes :  
- l'adaptation, la réfection et l'extension limitée à 60 m<sup>2</sup> de SHOB,

- la construction de dépendances, limitée à 30 m<sup>2</sup> de SHOB.

**2.3.** — Les équipements liés à des travaux d'infrastructures et à la réalisation de chemins piétonniers et cyclables dans le cadre d'un schéma d'aménagement.

**2.4.** — Les travaux et ouvrages liés à des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de la zone, et les installations techniques et extensions existantes dans la zone : réservoir, puits...

**2.5.** — **En secteur NL**, ne sont admis que les installations, aménagements, équipements et les constructions liés ou nécessaires aux activités autorisées dans ce secteur et les équipements d'infrastructures nécessaires à la collectivité.

**2.6.** — Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément aux articles L.130-1 et R.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

**2.7.** — Les coupes et abattages d'arbres remarquables indiqués au plan de zonage sont soumis à autorisation du maire.

**2.7.** — *Dans les secteurs Nj, ne sont admis que les abris de jardins liés aux jardins familiaux.*

## SECTION II — CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N 3 — ACCES ET VOIRIE

**3.1.** — Aucun accès pour véhicule à moteur et aucune voirie ne seront autorisés dans la zone sauf en cas de nécessité pour accéder à une zone de travaux autorisés et en lien avec l'activité autorisée.

**3.2.** — **En secteur NL**, sont autorisées les routes et pistes destinées à l'exercice des activités autorisées.

### ARTICLE N 4 — DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### **4.1. — Eau**

Toute construction ou installation nouvelle, requérant une alimentation en eau, doit : soit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes, soit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, répondant aux exigences réglementaires de la D.A.S.S. (avec autorisation préalable et contrôle).

#### **4.2. — Assainissement**

**4.2.1.** — Les constructions seront dotées d'un assainissement autonome répondant aux exigences réglementaires en vigueur.

**4.2.2** — Le règlement du "zonage d'assainissement" imposé par la Loi sur l'Eau se substituera à l'article 4.2., dès qu'il sera approuvé.

#### **4.3. — Electricité, gaz, téléphone et télédistribution**

Le raccordement aux réseaux publics d'électricité basse et moyenne tension (jusqu'à 63 KV inclus), aux réseaux de téléphone et de distribution de gaz, ainsi que les extensions, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

RS 2/11/08

## ARTICLE N 5 — CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

---

Non réglementé.

## ARTICLE N 6 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

---

**6.1** — Toute construction respectera un recul de 2 à 10 mètres.

**6.2** — Pour les garages, le recul est de 4 mètres minimum.

## ARTICLE N 7 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

---

**7.1** — Sont autorisées :

- en limite séparative, l'implantation de bâtiments d'une hauteur maximale de 2,50 m à l'égout du toit,
- l'implantation de piscines extérieures, à 2 m minimum des limites (margelles comprises).

**7.2.** — Pour l'extension des habitations existantes, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment, au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à 3 m et jamais inférieure à la moitié de la hauteur, au point le plus haut ( $D=H/2$  ; minimum 3 m).

**7.3.** — Les postes distributeurs d'énergie électrique (transformateurs) d'une hauteur inférieure à 3 m sont autorisés, jusqu'en limite séparative, sous réserve de ne pas gêner la visibilité sur voie publique.

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

---

Le recul minimum imposé entre deux bâtiments non contigus est de :

- 4 m entre une habitation et une dépendance (garages ou autres).

## ARTICLE N 9 — EMPRISE AU SOL

---

L'emprise au sol des bâtiments de faible importance, tels abris de chasse, forestiers, ou de randonneurs est limitée à 20 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE N 10 — HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

---

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 2,50 m à l'égout du toit.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante, la hauteur du nouveau bâtiment ne pourra excéder celle du bâtiment d'origine.

## ARTICLE N 11 — ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

---

Règles édictées par le Cahier des Prescriptions Architecturales (annexe I du présent règlement) pour les constructions autorisées.

## ARTICLE N 12 — STATIONNEMENT DES VEHICULES

---

Le stationnement lié aux fonctions autorisées dans la zone et son sous-secteur se fera à proximité immédiate de la voie publique d'accès, sur une aire aménagée en fonction de la fréquentation attendue.

Une attention particulière sera apportée à l'intégration paysagère.

## ARTICLE N 13 — ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

---

**13.1.** — Les plantations existantes seront, dans la mesure du possible, conservées (arbres isolés, alignements, haies).

La suppression des arbres, figurant au plan de zonage en tant qu'"arbres remarquables", est soumise à autorisation du maire.

**13.2.** — Les espaces boisés figurant au plan sous un quadrillage sont classés à conserver, à créer et à protéger et soumis au régime défini aux articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Ce sont :

- les forêts soumises au régime forestier,
- les bois, haies, bosquets, vergers, identifiés comme éléments à haute valeur écologique et paysagère.

Les espèces végétales qui s'implanteront dans ces espaces boisés devront correspondre à la végétation spontanée existante dans la région (chêne, séquoia, hêtre, sycomore, bouleau, frêne,...).

## SECTION III — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

### ARTICLE N 14 — POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

---

En zone N, il n'est pas fixé de C.O.S., car les constructions de toute nature sont interdites ou exceptionnellement autorisées.