

PLAN LOCAL D'URBANISME NOMAIN

REGLEMENT

PLU approuvé le 10/05/2012

Première modification simplifiée approuvée le 19 novembre 2012

Deuxième modification simplifiée approuvée le 27 juin 2013

Troisième modification simplifiée approuvée le 26 mai 2014

Première modification prescrite le 17 novembre 2016

Quatrième modification simplifiée approuvée le 30 Janvier 2020

Deuxième modification prescrite le 27 Septembre 2021

SOMMAIRE

<u>Titre I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	3
- <u>Zone UA</u>	4
- <u>Zone UB</u>	15
<u>Titre II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</u>	27
- <u>Zone 1AU</u>	28
<u>Titre III : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</u>	36
- <u>Zone A</u>	37
<u>Titre IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES</u>	49
- <u>Zone N</u>	50

Envoyé en préfecture le 19/05/2022

Reçu en préfecture le 19/05/2022

Affiché le



ID : 059-200041960-20220516-CC_2022_056-DE

Titre I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de forte et moyenne densité pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

La zone comprend un sous-secteur UAe sur le secteur de projet du Chêne Brulé qui constitue un îlot non-bâti d'importance à proximité du centre-bourg et fait l'objet d'une Orientation D'aménagement et de Programmation (OAP). Son urbanisation représente pour la commune un secteur de redynamisation de son cœur de bourg autour de ses futurs besoins en équipements, services et activités commerciales ainsi qu'un secteur de réalisation de programme de logements permettant de maintenir son dynamisme démographique sur le long terme. L'ambition est d'y développer une opération qualitative qui s'inscrit harmonieusement dans son environnement et intégrant une haute exigence de développement durable.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut-être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

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

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

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

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

La création (à l'exception des bâtiments d'élevage), la transformation et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

La création de plans d'eau à condition que la surface n'excède pas 100 m²

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions situées dans le périmètre de la zone d'assainissement collectif approuvé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales seront tamponnées et rejetées au réseau hydraulique superficielle le plus proche, à défaut une dérogation sera sollicitée auprès du gestionnaire des réseaux d'assainissement. Dans ces deux cas les eaux seront préalablement tamponnées (réalisations de noues végétalisées, structures réservoirs...) et restituées à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique, existante ou à créer.
- soit avec un recul **maximum de 10 mètres** par rapport à la limite de la voie publique

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction devra être édifiée avec un recul par rapport à la voie publique au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les présentes règles s'appliquant aux voies publiques, les limites des voies privées doivent être regardées comme des limites séparatives dont l'implantation par rapport à celles-ci est régie par l'article 7.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'un mètre.

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

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande de 20m :

lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment déjà contigu à la limite séparative. Dans ce cas, la construction devra être adossée au bâtiment existant et son altitude finie devra être inférieure ou égale à celle du bâtiment existant.

Au-delà d'une bande de 20 mètres, la distance minimale de 3 mètres est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m².

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction devra être édifée avec un recul par rapport à la voie au moins égal à celui du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 12 m², devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 60% de la superficie du terrain, à 100% pour les rez-de-chaussée commerciaux et à 80% pour les autres activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec comble aménageable. (R+1+C) et doivent avoir comme hauteur maximale : 9 m au faitage ou à l'acrotère. Dans le sous-secteur UAe, cette hauteur maximale au faitage ou à l'acrotère est de 8 m et les dispositifs destinés à l'économie d'énergie ou à la production d'énergie renouvelable installés en toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul de cette hauteur maximale autorisée dans la limite de 0,5 m supplémentaire.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel.

La hauteur des autres constructions est limitée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 m. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 30° et 60°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 30° et 60°.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont destinées à être végétalisées ou à retenir les eaux pluviales.

Toutefois, si elles ne sont pas destinées à être végétalisées ou à retenir les eaux pluviales, elles pourront être autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes :

- de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- du bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- Les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera tons pierres, sable, gris clair ou rouge orangé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les constructions à usage d'habitation devront présenter une façade avant dont les baies d'éclairément marquent un rythme vertical.

Les vérandas en façade à rue sont interdites

Les pergolas doivent être réalisées en matériaux naturels. La règle des pentes des toitures ne s'applique pas.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) aspect des constructions à usage d'activités, y compris agricoles, ou de dépôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de dépôt devront être de couleur noir-bleuté ou rouge foncé.

c) Clôtures

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

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

En façade, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,70 mètre.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales
- soit par des haies vives composées d'essences locales

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites. Les plaques de béton en sous-bassement sont tolérées (Sauf dans le secteur UAe où elles sont interdites), elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 20 cm.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite sauf si elle est doublée d'une haie vive diversifiée d'essences locales visible de la voie publique.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à partir de la façade arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans tous les cas, si le pétitionnaire doit créer plus d'une place de stationnement, celles-ci doivent être aménagées de façon à ne pas gêner l'accès à l'une ou l'autre des places.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé une place de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

Dans le sous-secteur UAe, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement à l'exception des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, des logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du code de la construction et de l'habitation et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles pour lesquels une place stationnement maximum est requise.

Dans le sous-secteur UAe, Il est imposé l'installation de 30% de places de stationnement équipées en bornes électriques dans les parkings privés de plus de 20 places.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

Dans le sous-secteur UAe, Il est imposé l'installation de 30% de places de stationnement équipées en bornes électriques dans les parkings privés de plus de 20 places.

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.

NORMES DE STATIONNEMENT VELOS

Dans le sous-secteur UAe :

- Pour toute opération créant deux logements et plus, il sera exigé la réalisation d'un espace clos et couvert facilement accessible depuis l'espace public permettant le stationnement sécurisé des vélos. Cet espace sera dimensionné de manière à accueillir au minimum un vélo par logement.
- Pour les constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, il sera exigé la création d'un espace de stationnement vélo clos et couvert facilement accessible depuis l'espace public permettant le stationnement sécurisé des vélos. La dimension de cet espace sera estimée au regard de la nature de l'équipement et de son fonctionnement.
- Il est imposé l'installation dans tout local à vélos un minimum de 20% des emplacements vélos équipés d'une prise de courant pour la recharge des vélos électriques avec au minimum une prise de courant par local.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple : Renouée du Japon, Berse du Caucase, Bugdelia, ...) sont interdites.

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

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

—> Alignement d'arbres d'essences diversifiées

—> Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards et/ou aubépine et/ou frênes ou charmillle ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existantes permanente ou semi-permanente. Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantées d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

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

Dans le sous-secteur UAe, les dispositions précitées s'appliquent et un coefficient de biotope par surface (CBS) minimal de 0.5 est imposé pour toute nouvelle construction.

Le coefficient de biotope par surface est calculé de la manière suivante : CBS = Surface éco-aménagée / Surface de l'unité foncière (ou de la parcelle).

Il s'agit de la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle ou l'unité foncière, pondérée le cas échéant par un ratio tenant compte de leur qualité environnementale. Les surfaces sont pondérées par le ratio suivant :

Type d'espace éco-aménagé	Illustrations/ exemples	Ratio
Espaces verts en pleine terre		1
Surfaces imperméabilisées, sans végétation et perméable à l'air ou à l'eau.		0
Revêtement perméable pour l'air ou pour l'eau, ou semi végétalisé, ou espace vert sur dalle.		0,5
Surface verticale végétalisée		0,5
Toiture végétalisée		0,7

Carport surface perméable	sur			0,2
---------------------------------	-----	---	--	-----

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le sous-secteur UAe :

Les constructions doivent prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UA 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)

ZONE UB

PREAMBULE

I - VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de plus faible densité pouvant recevoir de l'habitat, des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales et des équipements publics.

II – Périmètres de protection

La zone comprend un périmètre indicé (i) correspondant à un secteur concerné par des remontées de nappes phréatiques.

II - RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'A23 et de la ligne SNCF Fives/Hirson, 100m de part et d'autre de la RD938 et 100m de la RD549 telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2002

III - APPLICATION DES ARTICLES L111-6 A L111-10 (ANCIENNEMENT L 111-1-4) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est comprise dans un espace urbanisé et, à ce titre, n'est pas concernée par les articles L111-6 à L111-10 (anciennement L 111-1-4) du Code de l'urbanisme qui interdisent, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A23 et 75m de part et d'autre de la RD938, et 75m par rapport à la RD549 (dont la partie classée en UB n'est pas concernée)

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.
- La création de sous-sols dans le périmètre indicé (i)

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

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

La création (à l'exception des bâtiments d'élevage), la transformation et l'extension des bâtiments agricoles liés à des exploitations existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU sous réserve :

- qu'ils satisfassent à la réglementation en vigueur les concernant ;
- qu'il n'en résulte pas, pour le voisinage, une aggravation des nuisances (odeurs, altération des eaux, parasites) ;
- que l'extension se fasse à l'intérieur des sièges d'exploitation existants ou sur des parcelles attenantes.

La création de plans d'eau à condition que la surface n'excède pas 100 m²

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

Dans le périmètre indicé (i) sont interdits :

Les caves et les sous-sols

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions situées dans le périmètre de la zone d'assainissement collectif approuvé.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales seront tamponnées et rejetées au réseau hydraulique superficielle le plus proche, à défaut une dérogation sera sollicitée auprès du gestionnaire des réseaux d'assainissement. Dans ces deux cas les eaux seront préalablement

tamponnées (réalisations de noues végétalisées, structures réservoirs...) et restituées à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

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

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines située du même côté de la voie avec un maximum de 20 mètres
- soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 20 mètres par rapport à la voie publique.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction devra être édifiée avec un recul par rapport à la voie publique au moins égal à celui du bâtiment existant.

Les présentes règles s'appliquant aux voies publiques, les limites des voies privées doivent être regardées comme des limites séparatives dont l'implantation par rapport à celles-ci est régie par l'article 7.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de :

- 10 m des berges des cours d'eau non domaniaux
- 20 m de la limite du domaine public ferroviaire

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul minimal d'1 m.

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

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.

2- au-delà de cette bande de 20m :

- lorsqu'il est prévu d'adosser la construction projetée à un bâtiment déjà contigu à la limite séparative. Dans ce cas, la construction devra être entièrement adossée au bâtiment existant et son altitude finie devra être inférieure ou égale à celle du bâtiment existant.

Au-delà d'une bande de 20 mètres, la distance minimale de 3 mètres est ramenée à 1 mètre pour les bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m².

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou d'améliorations de l'habitat, la construction devra être édifiée avec un recul par rapport à la voie au moins égal à celui du bâtiment existant.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 12 m², devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 40% de la superficie du terrain et à 60% pour les activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments et des remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes, 20m² supplémentaires d'emprise au sol sont autorisées lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus d'un seul niveau habitable sur rez-de-chaussée surmontés de combles non aménageables (R+C ou R+1 ou R+1+C non aménageables) et doivent avoir comme hauteur maximale : 8 m au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur des bâtiments agricoles est limitée à 12 mètres au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel.

La hauteur des autres constructions est limitée à 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

En cas d'extension, des hauteurs supérieures peuvent être autorisées dans la limite de la hauteur maximale de la construction ou installation existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

Dans le périmètre indicé (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1m au dessus du sol naturel.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 m. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 30° et 60°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 30° et 60°.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge de la tuile vernissée ou noires mates de la tuile de terre cuite.

Ces dispositions ne s'appliquent, ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont destinées à être végétalisées ou à retenir les eaux pluviales.

Toutefois, si elles ne sont pas destinées à être végétalisées ou à retenir les eaux pluviales, elles pourront être autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux **reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes** :

- de la brique de ton rouge orangé ou gris clair,
- **du** bardage bois ou bois composite de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair,
- **les** matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierres, sable, gris clair ou rouge orangé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les constructions à usage d'habitation devront présenter une façade avant dont les baies d'éclairément marquent un rythme vertical.

Les vérandas en façade à rue sont interdites

Les pergolas doivent être réalisées en matériaux naturels. La règle des pentes des toitures ne s'applique pas.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) aspect des constructions à usage d'activités, y compris agricoles ou de dépôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de dépôt devront être de couleur noir-bleuté ou rouge foncé.

c) Clôtures

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

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

En façade, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,70 mètre.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,

- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales
- soit par des haies vives composées d'essences locales

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites. Les plaques de béton en sous bassement sont tolérées, elles ne doivent pas dépasser une hauteur maximale de 20 cm.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite sauf si elle est doublée d'une haie vive diversifiée d'essences locales visible de la voie publique.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à partir de la façade arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les murs bahut sont interdits.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Dans tous les cas, si le pétitionnaire doit créer plus d'une place de stationnement, celles-ci doivent être aménagées de façon à ne pas gêner l'accès à l'une ou l'autre des places.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Dans le cas de travaux ayant pour effet :

- de transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement ;
- d'augmenter le nombre de logements, par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant ;

Il doit être créé deux places de stationnement automobile par logement supplémentaire ou par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

En cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement :

Lorsque la création de places sur l'unité foncière est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 mètres de rayon dont il justifie de la pleine propriété.

ARTICLE UB 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple : Renouée du Japon, Berse du Caucase, Bugdelia,...) sont interdites.

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

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

—> Alignement d'arbres d'essences diversifiées

—> Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards et/ou aubépine et/ou frênes ou charmille ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier pour toute nouvelle construction ou extension en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Les végétaux à planter seront choisis parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existantes permanente ou semi-permanente. Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantés d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE UB 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation)

Titre II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AU

PREAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation mixte suffisamment équipée au droit de la zone et dont l'urbanisation est prévue sur le court et moyen terme.

La zone comprend deux secteurs 1AU1 et 1AU2

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La zone 1AU est concernée par un secteur délimité au titre de l'article L151-15 (anciennement L123-1-5, alinéa 6) du code de l'urbanisme dans lequel 20% des programmes de logements devront être affectés à des logements locatifs aidés par un prêt de l'état et 10% en accession sociale à la propriété.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- La création de nouveaux sièges d'exploitation agricole et de nouveaux bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts et entrepôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...
- Les exhaussements et affouillements de sols autres que ceux directement liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conditions d'utilisation et d'occupation :

Dans le secteur 1AU1 :

Au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dans le secteur 1AU2 :

Les constructions et installations ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

SONT ADMISES :

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

SONT ADMIS SOUS RÉSERVE DU RESPECT DE CONDITIONS SPÉCIALES :

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

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient liés à des activités artisanales, commerciales ou de services autorisées dans la zone.

Les exhaussements et affouillements de sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou qu'ils soient liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau ou pour la lutte contre les crues.

Les groupes de garages individuels sous réserve qu'ils ne comportent pas plus de trois unités ou qu'ils soient intégrés dans des opérations de constructions dont ils sont destinés à satisfaire les besoins.

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

I – ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

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

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères...) et il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction de bâtiments.

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales seront tamponnées et rejetées au réseau hydraulique superficielle le plus proche, à défaut une dérogation sera sollicitée auprès du gestionnaire des réseaux d'assainissement. Dans ces deux cas les eaux seront préalablement tamponnées (réalisations de noues végétalisées, structures réservoirs...) et restituées à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter :

- soit à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.
- soit avec un recul minimal de 5 mètres et maximal de 20 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

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

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois, la construction en limites séparatives est admise :

- 1- à l'intérieur d'une bande de 20m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée.
- 2- au-delà de cette bande de 20m :
 - lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres et d'une superficie maximale de 12 m², dans ce cas, elles pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 1 m.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage, devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise, tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation et leurs annexes est limitée à 60% de la superficie du terrain et à 80% pour les activités.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitat ne doivent pas comporter plus de un niveau habitable sur rez-de-chaussée avec combles aménageables. (R+1+C)

La hauteur des autres constructions est limitée à 10 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes...

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

I- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 m. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 30° et 60°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 30° et 60°.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont destinées à être végétalisées.

Toutefois, si elles ne sont pas destinées à être végétalisées, elles pourront être autorisées à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture.

Murs extérieurs :

Les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierres, sable, gris clair ou rouge orangé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Les constructions à usage d'habitation devront présenter une façade avant dont les baies d'éclairément marquent un rythme vertical.

Les vérandas en façade à rue sont interdites

Les pergolas doivent être réalisées en matériaux naturels. La règle des pentes des toitures ne s'applique pas.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b) aspect des constructions à usage d'activités ou de dépôt

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité ou de dépôt devront être de couleur noir-bleuté ou rouge foncé

c) Clôtures

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

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

En façade, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,60 mètre.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales
- soit par des haies vives composées d'essences locales

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite sauf si elle est doublée d'une haie vive diversifiée d'essences locales visible de la voie publique.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à partir de la façade arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

Les clôtures, en limite de la zone (A), ne pourront être composées que de grillages confortés, obligatoirement de haies vives composées d'essences locales.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les constructions à usage d'habitation, il sera exigé au minimum deux places de stationnement par logement.

Pour les bâtiments à usage autre qu'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

ARTICLE 1AU 13 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple : Renouée du Japon, Berse du Caucase, Bugdelia,...) sont interdites.

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

La suppression de haies ou de plantations dans le cadre d'un projet d'aménagement devra être motivée.

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

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

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) ;
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE 1AU 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

Titre III
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone protégée à vocation exclusivement agricole, non ou peu équipée.

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

II. – DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS

La zone comprend :

- un secteur Aa, secteur de prise en compte d'activité existante non agricole
- un secteur Ae, secteur de prise en compte des entrées de villes et des franges urbaines
- un secteur Ah, secteur correspondant à des espaces agricoles habités.
- un périmètre indicé (i) correspondant à des secteurs recensés comme inondables

III RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie, ...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'A23 et de la ligne SNCF Fives/Hirson, 100m de part et d'autre de la RD938 et 100m de la RD549 – Orchies panneau fin d'agglomération et 30m Capelles en Pévèle fin d'agglomération telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique

à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2002.

PATRIMOINE A PROTEGER

Cette zone comprend des éléments identifiés au plan de zonage en tant qu' « élément du patrimoine à protéger » et par une fiche technique annexée au dossier en application des l'articles L151-19 ou L151-23 (anciennement L123-1-5) du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « éléments de patrimoine bâti remarquable à protéger » doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du code de l'urbanisme ou d'une demande de permis de démolir au titre de l'article R 421-28-e du code de l'urbanisme.

Il pourra être fait utilisation de l'article R111-27 (anciennement R111-21) du code de l'urbanisme après examen spécifique de chaque demande d'autorisation de travaux ou de permis de construire déposés sur les lieux avoisinant un « élément de patrimoine bâti remarquable à protéger ».

IV - APPLICATION DES ARTICLES L111-6 A L111-10 (ANCIENNEMENT L 111-1-4) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par les articles L111-6 à L111-10 (anciennement L 111-1-4) du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A23 et 75m de part et d'autre de la RD938 et 75m par rapport à la RD549 (dont la partie classée en UB n'est pas concernée)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux adaptations, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SONT INTERDITS :

Dans l'ensemble de la zone :

Toutes les constructions sont interdites sauf celles spécifiées à l'article 2.

Dans le périmètre indiqué (i) sont interdits :

Les sous-sols et les caves

Pour les éléments de patrimoine à préserver en vertu des l'articles L151-19 ou L151-23 (anciennement L123-1-5) du Code de l'Urbanisme et repérés au plan de zonage, sont interdits plus particulièrement :

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées aux articles suivants :

- tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger

les affouillements dans un rayon correspondant au houppier d'un élément de patrimoine végétal à protéger

l'abattage et l'élagage d'un élément de patrimoine végétal à protéger

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

Sont admis, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site :

Dans l'ensemble de la zone,

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'une superficie inférieure à 20m²

Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés ou liés à la réalisation de bassin de retenue des eaux réalisés dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues.

Les clôtures.

SONT AUTORISES, à l'exception du secteur Ah :

La création, l'extension et la transformation de bâtiments et installations liées aux activités agricoles, ressortissant ou non de la législation sur les établissements classés, dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à l'intérêt des lieux et ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100m du corps de ferme, sauf contraintes techniques justifiées (par exemple par la présence d'une canalisation d'eau, de gaz ou d'électricité, d'un cours d'eau ou d'un fossé).

La création et l'extension ou la transformation de bâtiments et installations existants quand il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de ventes et locaux de transformation et de conditionnement des produits issus de l'exploitation agricole, locaux relatifs à l'accueil pédagogique aménagés sur le site de l'exploitation) dans la mesure où elle ne porte pas atteinte à l'intérêt des lieux, ne compromette pas le caractère agricole de la zone.

Le changement de destination de bâtiments agricole d'intérêt architectural ou patrimonial représentés au plan de zonage conformément à l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, dans la limite du volume bâti existant sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'activité agricole et dans la mesure où les travaux de restauration respectent rigoureusement ladite qualité et à condition que la nouvelle destination est :

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;

- à usage d'activité de loisirs, d'hébergement, de restauration, d'accueil, de chambres d'hôtes, de gîte rural ;
- à usage d'activité artisanale ou commerciale dans la mesure où toutes dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits, conformément à la réglementation en vigueur.

Le stationnement isolé de caravanes lorsqu'il s'agit d'un camping organisé dit « à la ferme » et qu'il se situe à proximité immédiate d'une exploitation agricole.

En sus, dans le secteur Ah, sont admis

- Les piscines découvertes sont admises si elles sont à proximité immédiate de la construction d'habitation et forment avec celle-ci un même ensemble architectural.

- Les travaux visant à améliorer le confort des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 250 m² de superficie de plancher totale après travaux.

- Le changement de destination dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activités de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone
- à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

- Les bâtiments annexes liés aux habitations existantes dans la zone dans la limite de 12m² de surface hors-œuvre brut.

En sus, dans le secteur Aa, sont admis :

Les extensions liées aux établissements à usage d'activité, comportant des exploitations classées ou non, sous réserve qu'ils soient directement liés à l'activité existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger :

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage d'un élément de patrimoine végétal à protéger n'est autorisé que lorsqu'il présente, individuellement ou collectivement, des risques pour la sécurité de la population ou des constructions environnantes.

Dans un rayon correspondant au houppier d'un « élément de patrimoine végétal à protéger », les affouillements nécessaires à la réalisation de desserte par les réseaux sont autorisés dans le respect des dispositions édictées à l'article 4.

Les élagages d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » sont autorisés dans la mesure où ils ne nuisent pas à la conservation des perspectives paysagères et sont compatibles avec l'aptitude à la taille et donc à la survie dudit élément.

ARTICLE A 3 – DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

I – ACCES

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

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

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

II – VOIRIE

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

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales seront tamponnées et rejetées au réseau hydraulique superficielle le plus proche, à défaut une dérogation sera sollicitée auprès du gestionnaire des réseaux d'assainissement. Dans ces deux cas les eaux seront préalablement tamponnées (réalisations de noues végétalisées, structures réservoirs...) et restituées à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

Il est rappelé que, dans le cadre de la réalisation d'un assainissement individuel, le permis de construire devra comporter, en application de l'article R431-16 alinéa d) du code de l'urbanisme, un document attestant de la conformité du projet d'installation d'assainissement non collectif au regard des prescriptions réglementaires, prévu au 1° du III de l'article L.2224-8 du code général des collectivités territoriales.

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

Par rapport à l'A23, la RD 938 et la RD 549

A l'exception des constructions citées à l'article L111-7 (anciennement L 111-1-4) du code de l'urbanisme les autres constructions ou installations devront observer un recul de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A23.
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 938 et de la RD549

Par rapport aux autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 5 m de la limite d'emprise des autres voies.

Par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 m. des berges des cours d'eau non domaniaux.

Par rapport aux voies ferrées

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 20 m de la limite du domaine public ferroviaire.

Toutefois des règles particulières s'appliquent dans les cas suivants :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine bâti à protéger reportés au plan de zonage.

Pour les constructions contiguës ou intégrées à un élément de patrimoine à protéger, la construction doit être implantée avec un recul identique à celui observé par la construction de l'élément de patrimoine à protéger la plus proche ou par l'ensemble de l'élément de patrimoine à protéger.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

Des implantations différentes des celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoines végétal à protéger reportés au plan de zonage.

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

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Toutefois, les constructions et installations sont admises le long des limites séparatives lorsqu'il ne s'agit pas d'une limite entre la zone agricole et la zone urbaine ou à urbaniser.

Les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m², ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire pourront s'implanter soit en limite séparative soit avec un recul par rapport à la limite séparative qui sera effectuée en fonction des contraintes techniques et du respect du milieu environnant immédiat sans que cela se fasse au détriment de la sécurité routière.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 mètres.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faitage et d'une superficie maximale de 12 m², devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des éléments de patrimoine à protéger reportés au plan de zonage.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Ah, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface totales de l'unité foncière

Dans le secteur Aa, l'emprise au sol des constructions est fixée à 60% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments et des remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes, 20 m² supplémentaires d'emprise au sol sont autorisés lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, à l'exception des secteurs Ah et Aa :

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

La hauteur des autres constructions est limitée à 12m, au point le plus haut mesuré au dessus du sol naturel avant aménagement.

Dans le secteur Ah :

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,2m.

Dans le secteur Aa :

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 8m au point le plus haut.

Dans le périmètre indicé (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faîtage et à l'égout du toit d'un élément de patrimoine bâti à protéger ne peut être modifiée.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent respecter la hauteur et le gabarit dudit élément.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

I- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre,...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 m. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable ; d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ; de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II DISPOSITIONS PARTICULIERES

a) aspect des constructions à usage d'habitation

Toitures

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 30° et 60°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 30° et 60°.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont destinées à être végétalisées. Toutefois, si elles ne sont pas destinées à être végétalisées, elles pourront être autorisées à condition de faire partie intégrante de la composition d'ensemble et à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture.

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierres, sable, gris clair ou rouge orangé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les constructions à usage d'habitation devront présenter une façade avant dont les baies d'éclairément marquent un rythme vertical.

Les vérandas en façade à rue sont interdites

Les pergolas doivent être réalisées en matériaux naturels. La règle des pentes des toitures ne s'applique pas.

b) Bâtiments agricoles

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des bâtiments agricoles devront être de couleur noir-bleuté ou rouge foncé

Dans le secteur Ae :

Matériaux des murs extérieurs :

Les murs extérieurs doivent être réalisés avec au moins 50% de bardage bois de teinte naturelle et le reste en harmonie avec l'existant.

Toitures :

Les toitures doivent comporter au moins deux versants, même de faible pente.

Les matériaux de toiture devront être de teinte sombre.

c) Clôtures des constructions à usage d'habitation

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

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

En façade, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales.

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite sauf si elle est doublée d'une haie vive diversifiée d'essences locales visible de la voie publique.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à partir de la façade arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les murs bahut sont interdits.

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple : Renouée du Japon, Berse du Caucase, Bugdelia,...) sont interdites.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existantes permanente ou semi-permanente.

Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantés d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

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

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L113-1 (anciennement L130-1) et suivants du code de l'urbanisme.

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

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE A 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.

Il est rappelé que les bâtiments neufs d'habitation et d'usage mixte doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements et des locaux à usage professionnel (article R111-14 du code de la construction et de l'habitation).

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection des espaces et paysages naturels fragiles et de l'espace rural, non équipée.

II- DIVISION DE LA ZONE EN SECTEURS ET PERIMETRES DE PROTECTION

La zone comprend :

- un secteur Np, secteur de protection des espaces sensibles correspondant aux espaces à enjeux du SAGE Scarpe Aval et du SCOT du Grand Douaisis et aux zones humides recensées sur la commune
- un secteur Nh de prise en compte des espaces ruraux autorisant les travaux liés à l'aménagement des habitations existantes
- un secteur Nj destinée à accueillir des abris de jardins

La zone comprend deux périmètres indicés :

- un périmètre indicé (i) correspondant à des secteurs recensés comme inondables

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Zonage archéologique

L'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004, a identifié l'intégralité du territoire intercommunal comme présentant un intérêt au titre de l'archéologie. L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au PLU.

A l'intérieur de la zone, toute demande de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation ou de travaux divers, devra être transmise au préfet de département qui communiquera le dossier pour instruction au préfet de région (Direction régionale des affaires culturelles- service régional de l'archéologie du Nord-Pas-de-Calais, Ferme St Sauveur, avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq), selon les modalités précisées par cet arrêté pour chaque type de zone.

Toute découverte de quelque ordre que ce soit (structure, objet, vestige, monnaie,...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie, Ferme Saint Sauveur, Avenue du Bois, 59650 Villeneuve d'Ascq, par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 322-2 du code pénal.

Retrait-gonflement des argiles

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

Normes d'isolation acoustique

Dans une bande de 300 m. de part et d'autre de l'A23 et de la ligne SNCF Fives/Hirson, 100m de part et d'autre de la RD938 et 100 m de la RD549 – Orchies panneau fin d'agglomération et 30 m de la RD549 Capelles-en-Pévèle fin d'agglomération telle qu'elle figure au plan des annexes, les constructions à usage d'habitation, d'enseignement, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à caractère touristique à construire sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément à l'arrêté préfectoral du 17 avril 2002

IV - APPLICATION DES ARTICLES L111-6 A L111-10 (ANCIENNEMENT L 111-1-4) DU CODE DE L'URBANISME

La zone est concernée par les articles L111-6 à L111-10 (anciennement L 111-1-4) du Code de l'urbanisme qui interdit, en dehors des espaces urbanisés, toute construction et toute installation dans une bande de 100m de part et d'autre de l'axe de l'A23 et 75m de part et d'autre de la RD938 et 75m par rapport à la RD549 (dont la partie classée en UB n'est pas concernée)

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.
- aux adaptations, aux changements de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes

Il est vivement conseillé de se reporter aux Annexes du PLU, pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes qui affectent la zone.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

DANS LES SECTEURS, Np, Nh, Nj SONT INTERDITS :

Tous les modes d'occupation et d'utilisation des sols, à l'exception de ceux prévus à l'article N2 y compris :

- l'ouverture de carrière
- les dépôts d'ordures ménagères, de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures...)
- l'installation de maisons mobiles
- le camping et le stationnement isolé de caravanes

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt du site,

Dans toute la zone, y compris le secteur Np, sont admis :

- Les constructions et installations liées aux services publics et d'intérêt collectif de moins de 20m²
- Les exhaussements et affouillements des sols, sous réserve qu'ils soient indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés, ou à la réalisation d'infrastructures routières (bassin de rétention,...), les exhaussement et affouillements liés à la réalisation de bassins de retenue des eaux réalisés par la collectivité publique dans le cadre de la Loi sur l'eau pour la lutte contre les crues ou les affouillements et exhaussements des sols en cas de création, d'aménagement et de mise en valeur de zones humides ou de mares liées aux ruisseaux sous réserve de respecter et de ne pas porter atteinte au milieu naturel.

En sus, dans le secteur Nh, sont admis

- Les piscines découvertes sont admises si elles sont à proximité immédiate de la construction d'habitation et forment avec celle-ci un même ensemble architectural

- A condition qu'il n'y ait pas création de logement supplémentaire, l'extension et les travaux liés à l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes dans la zone dans la mesure où la surface hors œuvre nette de la totalité de la construction après travaux n'excède pas 250m² (habitations existantes + extension ou aménagement)

- Les annexes de moins de 20m² de surface hors œuvre brute à condition qu'elles soient implantées à moins de 30 mètres de la construction principale

- Le changement de destination dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit :

- à usage principal d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activités de loisirs (tels que centre équestre), d'accueil, d'hébergement ou de restauration à condition de ne pas compromettre le caractère naturel de la zone
- à usage d'activité artisanale, commerciale ou de services dans la mesure où toutes les dispositions auront été prises pour éliminer les risques pour la sécurité (telles qu'en matière d'incendie, d'explosion) ou les nuisances (telles qu'en matière d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

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

En sus, dans le secteur Nj, sont admis :

- Les annexes dont la surface hors d'œuvre brute n'excède pas 12m².

Dans le périmètre indicé (i) sont interdits :

- Les caves et sous-sols

ARTICLE N 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCES

I – ACCES

Un terrain ne peut être considéré comme constructible que s'il a un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du code civil.

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

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

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Aucune voie publique ou privée ne doit avoir une largeur de chaussée inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Pour recevoir une construction ou une installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes, approuvé par le gestionnaire du réseau et en conformité avec la réglementation en vigueur.

II – ASSAINISSEMENT

Eaux usées domestiques

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

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

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

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils n'aggravent pas l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux.

Dans ce but, les eaux pluviales seront préférentiellement infiltrées, à la parcelle ou au plus près, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues...

Si la nature du sol ne permet pas l'infiltration, les eaux pluviales seront tamponnées et rejetées au réseau hydraulique superficielle le plus proche, à défaut une dérogation sera sollicitée auprès du gestionnaire des réseaux d'assainissement. Dans ces deux cas les eaux seront préalablement tamponnées (réalisations de noues végétalisées, structures réservoirs...) et restituées à débit contrôlé (le débit de fuite des eaux pluviales ne doit pas être supérieur à ce qu'il était avant l'édification de la construction).

Eaux résiduaires des activités

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

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Par rapport à l'A23, la RD 938 et la RD549

A l'exception des constructions citées à l'article L111-7 (anciennement L 111-1-4) du code de l'urbanisme les autres constructions ou installations devront observer un recul de :

- 100 m par rapport à l'axe de l'A23.
- 75 m par rapport à l'axe de la RD 938 et la RD549

Par rapport aux autres voies.

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 5 m de la limite d'emprise des autres voies

Par rapport aux cours d'eau

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 10 m. des berges des cours d'eau non domaniaux

Par rapport aux voies ferrées

Aucune construction ou installation ne peut être édifiée à moins de 20 m de la limite du domaine public ferroviaire

Toutefois des règles particulières s'appliquent dans les cas suivants :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourront s'implanter en limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou avec un recul de 1 m minimum par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

De plus, les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif liés à la desserte par les réseaux, dont la surface au sol est inférieure à 15m² pourront s'implanter soit en limite d'emprise soit avec un recul qui ne pourra être inférieur à 1 m.

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

La distance des constructions et installations par rapport aux limites séparatives doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics, d'intérêt collectif ou de desserte par les réseaux (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication, pylône...) dont l'emprise au sol n'excède pas 15 m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit avec un recul par rapport à la limite séparative.

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

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

Les annexes d'une hauteur maximale de 3,2 mètres au faîtage et d'une superficie maximale de 12 m², devront respecter un recul minimal de 1m par rapport aux autres bâtiments.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antennes, ...,

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Na, l'emprise au sol est fixée à 60% maximum de la surface totale de l'unité foncière.

Dans le secteur Nh, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20 % de la surface totale de l'unité foncière

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 10% de la surface totale de l'unité foncière

Dans le secteur Np, sans objet

Dans le périmètre indicé (i) :

L'emprise au sol des bâtiments et des remblais par rapport à la superficie totale de l'unité foncière ne peut excéder 20%. Toutefois, pour les constructions existantes, 20 m² supplémentaires d'emprise au sol sont autorisés lorsque l'emprise au sol atteint déjà la limite des 20% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone y compris le secteur Np,

La hauteur des constructions et installations mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut excéder 3 m au point le plus haut.

Dans le secteur Nh :

La hauteur des extensions ne peut être supérieure à la hauteur de la construction existante. Pour les annexes, la hauteur est limitée à 3,2 m.

Dans le secteur Nj :

La hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 3,2 m au point le plus haut.

Dans le périmètre indicé (i) :

Le seuil du rez-de-chaussée des constructions doit se situer au moins à 1 m au dessus du sol naturel.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

I- DISPOSITIONS GENERALES

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

Les extensions, les murs et toitures des annexes, garages et autres bâtiments doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, tôles, carreaux de plâtre, ...) est interdit.

Aucune des dimensions d'une antenne parabolique ne peut excéder 1 m. Leur teinte sera unie et en harmonie avec la couleur principale du mur ou du toit sur lequel elle sera fixée.

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, ainsi que les installations similaires, doivent être conformes aux normes de sécurité en vigueur et être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

Lorsque les réseaux de télécommunication, électricité et radiodiffusion sont enterrés, le branchement en souterrain est obligatoire.

Sous réserve de la protection des sites et des paysages, les règles définies au titre des dispositions particulières ne s'appliquent pas quand il s'agit d'installer des dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable d'utiliser, en façade, des matériaux renouvelables permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre, de poser des toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales.

II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

a- Quand elles sont autorisées, aspect des constructions à usage d'habitation et leurs extensions

Les toitures, à l'exception des toitures terrasses, doivent comporter au moins deux pentes, orientées vers les façades, comprises entre 30° et 60°. Dans le cas de brisis, la pente principale devra être comprise entre 30° et 60°.

Les pentes de ces toitures, sur façade ou sur pignon, doivent être couvertes de matériaux reprenant l'aspect, l'appareillage et les teintes rouges-orangés de la tuile de terre cuite ou bleues-noires de l'ardoise naturelle ou noir ou rouge sombre de la tuile vernissée.

Ces dispositions ne s'appliquent ni aux vérandas, ni aux panneaux solaires, ni aux constructions liées au réseau de distribution.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles sont destinées à être végétalisées.

Les toitures terrasses devront :

- soit permettre l'installation de dispositifs contribuant à améliorer la qualité environnementale de la construction
- soit faire partie intégrante de la composition d'ensemble à condition de ne pas dépasser 40% de la superficie totale de la toiture

Murs extérieurs :

A l'exception des travaux de confortement ou de reconstruction effectués sur une façade existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme, les façades devront être réalisées dans les matériaux suivants :

- matériaux reprenant l'aspect, la teinte et l'appareillage de la brique de ton rouge orangé ou gris clair
- le bardage bois de teinte naturelle, ton pierre, ton sable, ton gris clair
- les matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, plaque de béton...) revêtu d'un enduit dont la teinte de finition sera dans les tons pierres, sable, gris clair ou rouge orangé.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées au réseau de distribution.

Dans le cas de transformations de façades, les caractéristiques architecturales du bâtiment doivent être respectées, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs des percements, les linteaux de pierre ou de briques, les modénatures et décors.

Les constructions à usage d'habitation devront présenter une façade avant dont les baies d'éclairément marquent un rythme vertical.

Les vérandas en façade à rue sont interdites

Les pergolas doivent être réalisées en matériaux naturels. La règle des pentes des toitures ne s'applique pas.

Les murs et toitures des extensions et des volumes annexes visibles de la voie publique doivent être traités en harmonie avec le bâtiment principal.

b Bâtiments à usage d'activité

L'emploi de teintes vives ou blanc pur pouvant nuire à l'intégration des bâtiments dans leur environnement, est interdit.

L'harmonie de ton entre les toitures et les façades est à respecter.

Les toitures des constructions à usage d'activité devront être de couleur noir-bleuté ou rouge foncé

c) Clôtures des constructions à usage d'habitation

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

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

En façade, la hauteur des clôtures y compris des haies est limitée à 1,80 mètre.

Sur les autres limites séparatives, la hauteur des clôtures est limitée à 2 m.

En façade et sur limites séparatives, les clôtures devront être composées :

- soit de murs bahut composés de brique ou de pierre ou de tous autres matériaux, identiques à la construction principale, d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmontés ou non d'un système métallique à claire-voie (grillage, grille, ... de couleur verte, noire ou gris foncé), doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des grillages plastifiés de couleur verte, noire ou gris foncé, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des treillis soudés avec poteaux bois ou métalliques, l'ensemble devant être de couleur verte, noire ou gris foncé ou de teinte naturelle pour le bois, doublés de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit d'une clôture à claire voie, doublée de préférence d'une haie vive composée d'essences locales,
- soit par des haies vives composées d'essences locales

Les clôtures en plaques béton ou en reprenant l'aspect sont interdites.

En façade, la pose de tous dispositifs tendant à opacifier les clôtures (brise-vue, cannisses...) est interdite sauf si elle est doublée d'une haie vive diversifiée d'essences locales visible de la voie publique.

En limite séparative et sur une longueur maximale de 5 m à l'arrière de la construction, sont autorisés les murs pleins.

Dans le secteur Nj :

Les clôtures, en limite de la zone (A), ne pourront être composées que de grillages confortés obligatoirement de haies vives composées d'essences locales.

Dans le périmètre indicé (i) :

Les murs bahut sont interdits

d) Aménagement des abords

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout, citernes recueillant les eaux pluviales, dépôts et autres installations de stockage, doivent être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.

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

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET PLANTATIONS

Les constructions, installations ou aménagements doivent être accompagnés de plantation d'arbres de haute tige. Les structures végétales ainsi réalisées doivent avoir pour objet de les intégrer dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

En règle générale, toutes les mesures doivent être prises pour conserver, protéger et conforter les boisements, haies et espaces verts. L'entretien des haies et autres aménagements (noues, fossés, mares...) doit être réalisé par les propriétaires.

Les espèces invasives avérées (par exemple : Renouée du Japon, Berse du Caucase, Bugdelia,...) sont interdites.

En façade :

Les haies existantes doivent être maintenues si elles comportent les spécificités suivantes :

—> Alignement d'arbres d'essences diversifiées

—> Les essences doivent être d'origine locale

et/ou : représenter un alignement remarquable ou emblématique (saules têtards et/ou aubépine et/ou frênes ou charmillie ou hêtre taillés en arbustes)

Il est toutefois autorisé l'abattage d'une partie de la haie pour l'accès à la parcelle, d'un maximum de 5 mètres au niveau de l'accès.

En l'absence de haies existantes :

Une haie d'essences locales et diversifiées sera à privilégier en façade à rue.

En présence d'une haie d'essences non locales, les espèces invasives doivent être abattues et être remplacées par des essences diversifiées et locales.

Sur les autres limites séparatives :

Il est demandé, dans la mesure du possible, de planter des essences locales en haies. Il est interdit de planter des espèces invasives.

Sur l'ensemble du terrain, hors limites séparatives :

Il sera privilégié la plantation d'essences locales et diversifiées. Il est toutefois possible de planter ponctuellement des arbres d'autres espèces, à l'exception des espèces invasives qui sont interdites.

Concernant les mares, noues et fossés :

Il est interdit de combler les mares, noues et fossés existantes permanente ou semi-permanente. Les noues et fossés seront entretenus. Leurs berges seront, éventuellement, plantées d'espèces diversifiées, locales, semi hydrophiles ou hydrophiles.

Les espaces boisés classés à protéger sont soumis aux dispositions des articles L113-1 (anciennement L130-1) et suivants du code de l'urbanisme.

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

Les végétaux à planter seront choisis de préférence parmi les essences locales dont la liste est annexée dans le cahier « Appui réglementaire du Plan Local d'Urbanisme ».

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il est recommandé que les constructions prennent en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants, tout en s'inscrivant en harmonie dans le paysage urbain existant par :

- l'utilisation de matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- l'intégration de dispositifs de récupération de l'eau de pluie;
- l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...);
- l'orientation des constructions pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle afin de limiter les dépenses énergétiques ;

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

ARTICLE N 16 – RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les nouvelles opérations d'aménagement devront prévoir les réseaux électroniques d'alimentation enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile devront s'intégrer dans le paysage naturel et urbain. Leur alimentation devra se faire en souterrain.