

ZONE UA

Préambule

I VOCATION PRINCIPALE

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

Cette zone concerne le centre-bourg ancien.

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.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Routes Départementales :

Dans une bande de 30 m. de part et d'autre de la RD 955, les constructions exposées au bruit des voies de 4ème catégorie telle qu'elles figurent au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Patrimoine à protéger

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 de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article 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 avoisinants un « élément de patrimoine à protéger ».

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à de nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux qui sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UA 1 :

La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement 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.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

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

La transformation et l'extension des bâtiments agricoles 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.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE UA 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS

DÉFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

L'accès doit 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.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

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

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

A cette fin, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles qui sont soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE UA 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m². Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

Le long des voies mentionnées au plan de zonage, la façade à rue des constructions principales devra s'implanter à l'alignement de la voie ou observer un recul identique à la construction voisine la plus proche de l'alignement.

Le long des autres voies, la façade à rue des constructions devra :

- soit s'implanter à limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou observer le même recul que la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise,
- soit observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, publique ou privée, existante ou à créer, de 7 mètres minimum et 20 mètres maximum.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies et lorsque le recul est obligatoire, ce recul est ramené à un mètre au minimum de la limite d'emprise de la voie de moindre importance

Le long des piétonniers :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

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.

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

Le long des voies mentionnées au document graphique du règlement, l'implantation des constructions est obligatoire sur au moins l'une des limites séparatives latérales.

Le long des autres voies, la construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir :

- soit de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit de la marge de recul minimum autorisée ou imposée à l'article UA6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Au-delà de cette bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou de la marge de recul minimum autorisée à l'article UA6, peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent dans l'axe d'un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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 UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faîtage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface totale de l'unité foncière, pour les bâtiments à usage principal d'habitation et à 100% pour les rez-de-chaussée à usage d'activités commerciales, artisanales, de service ou de bureaux.

Cette disposition ne s'applique ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS HAUTEUR RELATIVE

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

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

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Une tolérance maximum de 2 m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignons en façade.

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

HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, c'est à dire un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

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 UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires (comme par exemple clapiers, poulaillers, abris) réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux – comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis d'aspect, de teinte ou d'appareillage similaire à des matériaux finis comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, acier laqué, aluminium

Sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur

maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 - Aménagement des abords :

Électricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément, en particulier les pignons à pas de moineau.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexes et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum une place de stationnement automobile par logement sur la parcelle.

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

Il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services et les visiteurs.

IMPOSSIBILITE DE REALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 150 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations de d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UB

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de moyenne densité. Elle comprend les secteurs situés au nord de la zone UA autour du cimetière, le secteur rue Maurice Molhant, et plus au sud de la commune, le secteur de la Posterie.

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.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à de nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage,

Les constructions à usage de commerce d'une superficie supérieure à 200 m² de surface de vente.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UB 1 :

La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement 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 matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

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

La transformation et l'extension des bâtiments agricoles 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.

ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DÉFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

L'accès doit 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.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

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

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE UB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

- à limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- ou observer le même recul que la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise,
- ou observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, publique ou privée, existante ou à créer, de 7 mètres minimum et 30 mètres maximum.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies et lorsque le recul est obligatoire, ce recul est ramené à un mètre au minimum de la limite d'emprise de la voie de moindre importance

Le long des piétonniers :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1

mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

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

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir :

- soit de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer,
- soit de la marge de recul minimum autorisée ou imposée à l'article UA6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Au-delà de cette bande de 15 m comptés à partir de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, ou de la marge de recul minimum autorisée à l'article UB6, peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faîtage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 25% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation.

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les surfaces à usage d'activités commerciales, artisanales, de service ou de bureaux.

Cette disposition ne s'applique ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

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

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

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souche de cheminées.

Une tolérance maximum de 2 m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignons en façade.

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

HAUTEUR ABSOLUE

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un niveau habitable sur rez-de-chaussée, c'est à dire un niveau droit sur rez-de-chaussée ou un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que souches de cheminées, antenne,...

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux – comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis d'aspect, de teinte ou d'appareillage similaire à des matériaux finis comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, acier laqué, aluminium.

Sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 - Aménagement des abords :

Électricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dans les opérations d'ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile par logement sur la parcelle.

Pour les travaux ayant pour effet de :

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

il doit être créé :

- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.
- au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de services et les visiteurs.

IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

- soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 150 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.
- soit en versant une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules. Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations de d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE UC

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone urbaine mixte de faible densité.

Cette zone comprend un secteur UC i, place des Récreuils, sensible au risque inondation.

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.

Risque d'inondation :

La zone comprend des terrains affectés par un risque d'inondation. La commune a fait l'objet le 29 décembre 1999 d'un arrêté interministériel de déclaration de catastrophe naturelle. La zone est également concernée par l'aléa remontée de nappes.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Patrimoine à protéger

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 de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article 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 avoisinants un « élément de patrimoine à protéger ».

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à de nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,

La création de terrains de camping, de caravaning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage,

Les constructions à usage de commerces d'une superficie supérieure à 200 m² de surface de vente.

En sus dans le secteur UC_i :

Les sous-sols.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine végétal à protéger

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2 :

tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine végétal 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 »

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admises les constructions ou installations de toute nature, sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article UC 1 :

La création et l'extension, sur une même unité foncière, de constructions et d'installations liées à des activités industrielles existantes dans la zone ou dans la zone urbaine limitrophe, à condition qu'il n'y ait pas aggravation de la pollution, des nuisances olfactives et sonores.

La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement 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 matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

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

La transformation et l'extension des bâtiments agricoles 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.

Dispositions particulières relatives aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

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 autorisées 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 la survie dudit élément,

Dans le respect des dispositions édictées à l'article 13, l'abattage d'un « élément de patrimoine végétal à protéger » et conformément aux dispositions générales édictées ci-avant ou dans le cas d'extension, reconstruction de constructions existantes ou de nouvelles constructions.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DÉFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

L'accès doit 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.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

Les voies nouvelles en impasse ne doivent pas desservir plus de 4 parcelles ou logements.

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

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2 ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Les travaux de desserte par les réseaux doivent être réalisés de telle sorte qu'ils ne nuisent pas à la survie des « éléments de patrimoine végétal à protéger » et n'altère pas leur qualité sanitaire.

ARTICLE UC 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence de réseau collectif d'assainissement ou dans l'attente d'implantation de celui-ci, le permis de construire ne pourra être délivré que sur une unité foncière d'une superficie minimale de 700m². Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations ne nécessitant pas de rejet d'eaux usées.

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

La façade à rue des constructions principales devra observer un recul par rapport à la limite d'emprise de la voie, publique ou privée, existante ou à créer, de 7 mètres minimum et 30 mètres maximum. Le long d'une route départementale, le recul minimum est porté à 10 mètres.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies et lorsque le recul est obligatoire, ce recul est ramené à un mètre au minimum de la limite d'emprise de la voie de moindre importance

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux vidant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique ainsi que les postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément patrimonial à protéger » situé en limite de voie ou d'emprise publique : le retrait par rapport à l'alignement ou la limite de voie doit être au moins égal à deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte d' « un arbre ou d'un bouquet de l'élément patrimonial à protéger ».

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.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et les installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent dans l'axe d'un cours d'eau non domanial, d'une distance d'au moins 10 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m au faîtage, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus peuvent être autorisées pour garantir la préservation des « éléments de patrimoine à protéger ».

Pour les nouvelles constructions, les extensions et travaux sur immeubles existants aux abords d'un « élément de patrimoine à protéger » situé en limite séparative :

Tout point du bâtiment doit respecter une marge d'isolement d'au moins deux fois le rayon du houppier à l'âge adulte « un arbre ou d'un bouquet de l'élément patrimonial à protéger ».

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 UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faîtage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation.

L'emprise au sol maximale est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les surfaces à usage d'activités commerciales, artisanales, de service ou de bureaux.

Cette disposition ne s'applique ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

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

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

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Une tolérance maximum de 2 m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignons en façade.

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

HAUTEUR ABSOLUE

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

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 7 mètres au point le plus haut.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

En sus dans le secteur UC_j:

La cote de seuil des constructions devra se situer à un niveau minimal de 0,30 mètres et maximum de 0,60 mètres par rapport au droit de la route.

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 UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées,
les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux – comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d’habitat présent sur l’unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis d’aspect, de teinte ou d’appareillage similaire à des matériaux finis comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, acier laqué, aluminium.

Sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d’une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d’une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d’une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;

- des grillages confortés de haies vives ;

- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l’habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d’impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d’immeubles et autres locaux techniques doivent s’harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 - Aménagement des abords :

Électricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l’être également.

Dans les opérations d’ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément, en particulier les pignons à pas de moineau.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

Les matériaux des façades, toitures et dispositifs en saillie visibles du domaine public doivent être identiques aux matériaux d'origine et doivent être mis en oeuvre selon une technique traditionnelle.

Les bâtiments annexe »s et les clôtures visibles du domaine public doivent être traités en harmonie avec les façades et le volume dudit élément.

Le choix des couleurs des enduits et peinture doit prendre en compte l'orientation et l'exposition dudit élément, être en harmonie avec les façades contiguës et permettre la mise en valeur de l'architecture dudit élément.

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 3 places de stationnement automobile par logement sur la parcelle.

Pour les travaux ayant pour effet de :

transformer des surfaces à destination autre que l'habitat en logement,

d'augmenter le nombre de logement par transformation du bâtiment à usage d'habitat existant

il doit être créé :

au minimum 1 place de stationnement automobile par logement supplémentaire lorsqu'il s'agit de transformation de bâtiments à usage d'habitat existant.

au minimum 1 place de stationnement automobile par logement à partir du deuxième logement créé lorsqu'il s'agit de transformer en logement des surfaces de destination autre que l'habitat

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison, de service et les visiteurs.

IMPOSSIBILITÉ DE RÉALISER LES AIRES DE STATIONNEMENT

Le pétitionnaire satisfait à ses obligations en créant les places sur l'unité foncière même.

A défaut, lorsque la création de places sur l'unité foncière du projet est techniquement impossible ou interdite pour des motifs d'architecture ou d'urbanisme, le pétitionnaire satisfait à ses obligations :

soit en créant les places manquantes sur une autre unité foncière distante de la première de moins de 300 m. de rayon dont il justifie la pleine propriété.

soit en versant une participation financière fixée par délibération de la collectivité compétente dans les conditions prévues aux articles L 421-3 et R 332-17 à R 332-24 du code de l'urbanisme.

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

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules. Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations de d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

Dispositions particulières aux « éléments de patrimoine végétal à protéger »

Tout individu d'un « élément de patrimoine » ou tout élément de patrimoine à protéger abattu après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2, doit être remplacé, sur le site, par un nouvel individu de même essence ou de l'essence dominant l'élément de patrimoine à protéger.

Toute haie d'un « élément de patrimoine » abattue après autorisation et dans le respect des prescriptions édictées à l'article 2 doit être remplacée ou doit être compensée, sur l'unité foncière ou l'unité d'exploitation, par une haie de longueur et de gabarit à l'âge adulte au moins égaux à ceux de la haie abattue.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUa

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés pour une urbanisation future mixte de la commune.

La zone comprend un secteur 1AUa₁. Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés à la fois pour une urbanisation future mixte et l'implantation d'équipements sportifs et de loisirs.

La zone comprend un secteur 1AUa₂. Il s'agit de terrains non équipés ou partiellement équipés réservés à une urbanisation future mixte dans lequel des densités plus importantes sont autorisées.

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.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 1AUa -1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone, sont interdits :

La création de bâtiments et installations liées à des nouvelles activités industrielles.

La création de nouvelle exploitation agricole et de bâtiments d'élevage.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets comme par exemple pneus usés, vieux chiffons, ordures,

La création de terrains de camping, de caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,

Le stationnement isolé de caravanes, d'anciens véhicules, lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois consécutifs ou non.

Les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation autorisés,

L'ouverture et l'exploitation de carrière,

Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.

ARTICLE 1AUa -2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement :

- les constructions à usage d'habitation

- les constructions ou installations autres que l'habitat, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AUa 1 et des conditions ci-après:

– La création et l'extension de bâtiments liées à des établissements à usage d'activités artisanale, commerciale ou de services comportant ou non des installations classées pour la protection de l'environnement 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.

– Les dépôts et entrepôts à condition qu'ils soient directement liés à une activité artisanale, commerciale ou de service.

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

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

ARTICLE 1AUa- 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

DÉFINITIONS :

Accès

« L'accès est la portion franchissable de la limite séparant l'unité foncière, sur laquelle est projetée une opération, de la voie d'accès ou de desserte publique ou privée ouverte à la circulation. Dans le cas d'une servitude de passage sur fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie. »

Voirie

« Pour l'application des règles définies ci-dessous, la notion de voie s'apprécie au regard des deux critères suivants :

1/ la voie doit desservir plusieurs propriétés ou parcelles ou constructions principales (au minimum deux) et en ce sens permettre la circulation des personnes et des véhicules, même si cette voie est une impasse.

2/ la voie doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation automobile, en ce sens qu'elle a vocation à être ouverte à la circulation générale même si la circulation automobile y est réglementée.

En conséquence, n'est pas considéré comme voie, le cheminement qui est soit partie intégrante de l'unité foncière, soit correspondant à une servitude de passage sur fonds voisins, et qui permet la desserte automobile d'une construction principale située en arrière plan, c'est à dire à l'arrière des constructions et parcelles riveraines de la voie publique ou privée de desserte. »

I - ACCES

L'accès doit 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.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il pourra être exigé que l'accès se fasse sur la voie sur laquelle la gêne pour la circulation sera la moindre.

II - VOIRIE

La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Dans tous les cas, la largeur de plate-forme de la voirie ne peut être inférieure à 6 m.

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

ARTICLE 1AUa - 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers les dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur. Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE 1AUa - 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

La façade à rue des constructions principales devra s'implanter avec un retrait minimal de 7 m. et maximal de 30 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer.

Les extensions et constructions annexes pourront être implantées avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées, identique ou supérieur à celui de la construction principale. Toutefois, dans le cas de constructions à l'angle de deux voies et lorsque le recul est obligatoire, ce recul est ramené à un mètre au minimum de la limite d'emprise de la voie de moindre importance

DANS LE RESTE DE LA ZONE :

La façade à rue des constructions principales doit être implantée:

- avec un recul minimal de 7 mètres et maximal de 20 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer
- avec un recul identique à la construction voisine la plus proche de la limite d'emprise de la voie publique ou privée, existante ou à créer, sans que ce recul ne puisse excéder 20 mètres.

DANS TOUTE LA ZONE

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication,...), à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront être implantés soit en limite d'emprise de la voie, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE 1AUa - 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

Les constructions et les installations doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

DANS LE RESTE DE LA ZONE :

La construction en limite séparative est autorisée à l'intérieur d'une bande de 15 m comptés à partir de la marge de recul minimum imposée à l'article 1 AUa6.

Lorsque les constructions ou les installations observent un retrait par rapport à la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de l'installation à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Au-delà de cette bande de 15 m comptés à partir de la marge de recul minimum imposée à l'article 1 AUa6, peuvent s'implanter en limite séparative, les constructions ou installations dont la hauteur n'excède pas 3,20 m au droit de cette limite et dont la pente de toiture n'excède pas 45° par rapport à l'horizontale à partir de la limite séparative concernée.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

DANS TOUTE LA ZONE :

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE 1AUa - 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faitage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE 1AUa - 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 15% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation et à 60% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage sportif et de loisirs.

DANS LE SECTEUR 1AUa₂ :

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la surface totale de l'unité foncière.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est fixée à 30% de la surface totale de l'unité foncière pour les constructions à usage principal d'habitation

L'emprise au sol maximale des constructions à usage de commerces et de services est fixée à 60% de la surface totale de l'unité foncière.

DANS TOUTE LA ZONE :

Cette disposition ne s'applique ni en cas de reconstruction, ni sur des terrains situés à l'angle de deux voies, ni à la construction de bâtiments nécessaires pour la desserte par les réseaux, ni aux constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUa - 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

HAUTEUR RELATIVE

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

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

N'entrent pas en ligne de compte pour le calcul de cette distance, sur une hauteur d'un mètre, les ouvrages de faible emprise tels que souche de cheminées...

Une tolérance maximum de 2 m est admise lorsque la hauteur relative telle qu'elle est déterminée ci-dessus ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, pour obtenir une continuité de lignes d'égout en façade avec les constructions existantes sur les parcelles voisines, ou pour tenir compte éventuellement de pointes de pignons en façade.

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

HAUTEUR ABSOLUE

DANS LE SECTEUR 1AUa₁ :

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

La hauteur des constructions à usage sportif et de loisirs, mesurée au dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 15 mètres au point le plus haut.

DANS LE RESTE DE LA ZONE

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, soit un niveau droit sur rez-de-chaussée plus un seul niveau de combles aménageables.

La hauteur des constructions à usage d'activité, mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement, ne peut dépasser 9 mètres au point le plus haut.

DANS TOUTE LA ZONE :

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas d'extension de constructions ou d'installations existantes, la hauteur maximale pourra être égale à celle de la construction ou de l'installation à laquelle l'extension se rattache.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antenne.

ARTICLE 1AUa - 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées,
les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux –comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d’habitat présent sur l’unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis d’aspect, de teinte ou d’appareillage similaire à des matériaux finis comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, acier laqué, aluminium.

Sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture, autres que la tuile de terre cuite, devront être de couleur sombre dans la gamme des gris anthracite.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d’une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d’une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;

- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d’une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;

- des grillages confortés de haies vives ;

- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l’habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d’impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d’immeubles et autres locaux techniques doivent s’harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 - Aménagement des abords :

Électricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l’être également.

Dans les opérations d’ensemble, les lignes électriques et téléphoniques doivent être réalisées en réseau souterrain.

ARTICLE 1AUa - 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé code au minimum 2 places de stationnement automobile par logement.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'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 service.

ARTICLE 1AUa - 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Aires de stationnement

Toutes les aires de stationnement au sol doivent être plantées à raison d'au minimum un arbre de haute tige par 50 m² de terrain affecté au stationnement et à la circulation (cette superficie permet le stationnement d'environ 2,5 véhicules). Les plantations seront réalisées sur l'aire de stationnement ou à ses abords immédiats. En cas de plantations réalisées sur l'aire de stationnement, elles seront réalisées dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules. Les batteries de garages doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain non bâti. Les plantations seront réalisées dans les circulations de d'un groupe de garages, dans un volume de terre d'au moins 2 m³ et protégées en surface des chocs des véhicules.

EN SUS DANS LE SECTEUR 1AUA 1 :

L'emploi des résineux est interdit dans les haies.

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

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

ARTICLE 1AUa - 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

REMARQUES :

Trame viaire et organisation

L'aménagement de ce secteur cherchera la cohérence de l'ensemble formé par les deux zones : la zone 2AUa sera aménagée en continuité et en cohérence avec la zone 1AUa.

L'organisation interne de la zone 1AUa devra avoir sa propre cohérence dans l'attente de l'urbanisation de la zone 2AUa. A terme, une rue ou un accès piéton permettra de relier la rue des Jonquilles à la rue Barthou.

La trame viaire de la zone 2AUa sera composée de une ou deux voies parallèles à la rue Barthou et perpendiculaires à une ou deux nouvelles voies qui se connecteront à la rue Barthou.

Les connexions piétonnes avec le centre du bourg seront assurées par :

- un cheminement entre la RD 955 et la rue Barthou
- un cheminement le long de la zone 1AUa entre la rue Barthou et la rue des Jonquilles.

Ces deux liaisons visent d'une part à mettre en valeur et poursuivre le cheminement existant sur certaines portions et d'autre part de mettre en valeur le micro-relief.

L'aménagement prend en compte le réseau d'assainissement, d'eau potable et d'électricité au droit des zones 1AUa et 2AUa, qui est suffisant pour permettre l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

Traitement qualitatif

Le pré-carré sera laissé ouvert sur l'espace commun de détente, ce qui permet de souligner et mettre en valeur le micro-relief. Le fait de ne pas bâtir ce pré-carré entre dans les principes forts d'urbanisation de ce secteur.

Les abords de ces deux zones seront traités qualitativement. En effet, la rue Barthou sera plantée. Il est également envisagé de traiter de manière qualitative (plantations, espaces publics) la marge de recul inscrite en zone 2AUa.

Espace commun de détente

Un espace commun de détente sera aménagé dans la zone 2AUa entre la rue Barthou et la RD 955, tout en étant parallèle au cheminement piéton créé. Cette localisation offre un petit recul par rapport au micro-relief et souligne la direction du cheminement.

Mixité sociale de l'habitat

L'urbanisation de la zone devra observer une certaine mixité sociale de l'habitat en offrant des logements et des lots de taille variables permettant la primo accession, du logement locatif et des lots libres de constructeurs.

La densité des logements sera plus importante aux abords de la rue de la ferme Ste Barbe.

ZONE 2AUa

PRÉAMBULE

I VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit de terrains non équipés actuellement réservés pour l'urbanisation future de la commune à long terme. Cette zone ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après une modification du Plan Local d'Urbanisme après 2008, ou d'une révision du PLU avant 2008.

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.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous les modes d'occupation et d'utilisation du sol à l'exception de ceux prévus à l'article 2AUa 2.

Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.

ARTICLE 2AUa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisés, sous réserve de ne pas contrarier l'aménagement ultérieur de la zone :

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

Les aires de stationnement liées aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Les affouillements et exhaussement des sols indispensables aux types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Les clôtures

ARTICLE 2AUa 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite d'emprise des voies, soit en recul.

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

Les constructions peuvent s'implanter soit à la limite séparative, soit avec un retrait.

ARTICLE 2AUa 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 12 – OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 13 - OBLIGATIONS EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de règle.

REMARQUES :

Trame viaire et organisation

L'aménagement de ce secteur cherchera la cohérence de l'ensemble formé par les deux zones : la zone 2AUa sera aménagée en continuité et en cohérence avec la zone 1AUa.

L'organisation interne de la zone 1AUa devra avoir sa propre cohérence dans l'attente de l'urbanisation de la zone 2AUa. A terme, une rue ou un accès piéton permettra de relier la rue des Jonquilles à la rue Barthou.

La trame viaire de la zone 2AUa sera composée de une ou deux voies parallèles à la rue Barthou et perpendiculaires à une ou deux nouvelles voies qui se connecteront à la rue Barthou.

Les connexions piétonnes avec le centre du bourg seront assurées par :

- un cheminement entre la RD 955 et la rue Barthou
- un cheminement le long de la zone 1AUa entre la rue Barthou et la rue des Jonquilles.

Ces deux liaisons visent d'une part à mettre en valeur et poursuivre le cheminement existant sur certaines portions et d'autre part de mettre en valeur le micro-relief.

L'aménagement prend en compte le réseau d'assainissement, d'eau potable et d'électricité au droit des zones 1AUa et 2AUa, qui est suffisant pour permettre l'ouverture de cette zone à l'urbanisation.

Traitement qualitatif

Le pré-carré sera laissé ouvert sur l'espace commun de détente, ce qui permet de souligner et mettre en valeur le micro-relief. Le fait de ne pas bâtir ce pré-carré entre dans les principes forts d'urbanisation de ce secteur.

Les abords de ces deux zones seront traités qualitativement. En effet, la rue Barthou sera plantée. Il est également envisagé de traiter de manière qualitative (plantations, espaces publics) la marge de recul inscrite en zone 2AUa.

Espace commun de détente

Un espace commun de détente sera aménagé dans la zone 2AUa entre la rue Barthou et la RD 955, tout en étant parallèle au cheminement piéton créé. Cette localisation offre un petit recul par rapport au micro-relief et souligne la direction du cheminement.

Mixité sociale de l'habitat

L'urbanisation de la zone devra observer une certaine mixité sociale de l'habitat en offrant des logements et des lots de taille variables permettant la primo accession, du logement locatif et des lots libres de constructeurs.

La densité des logements sera plus importante aux abords de la rue de la ferme Ste Barbe.

ZONE A

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

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

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.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Patrimoine à protéger

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 de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article 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 avoisinants un « élément de patrimoine à protéger » .

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions ou installations non liées à l'activité agricole, ni aux services publics ou d'intérêt collectif y compris :

- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutif ou pas,
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus vieux chiffons, ordures).

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

Pour le calvaire protégé au titre de l'article R 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, toutes les constructions sont interdites dans un rayon de 100 m autour du calvaire.

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation autorisées dans le cadre de l'activité agricole à condition qu'elles soient implantées à moins de 100 m 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 de bâtiments et installations liés aux activités complémentaires de l'activité agricole (camping à la ferme, fermes-auberges, points de vente) et à condition qu'ils soient implantés à proximité immédiate du corps de ferme et sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement et qu'ils ne gênent pas l'activité agricole.

Le changement de destination de bâtiments à usage agricole, dans la limite du bâti existant, présentant un intérêt architectural ou patrimonial et repérés au plan de zonage, au titre de l'article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme, à condition d'être compatible avec l'environnement et de ne pas gêner l'activité agricole et que la nouvelle destination soit :

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant ;
- à usage d'activité de loisirs, de chambre d'hôtes, de gîte rural
- à usage d'activité artisanale 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 matières d'émanations nocives, ou malodorantes, fumées, bruits, poussières, altération des eaux) susceptibles d'être produits.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les éoliennes.

Les clôtures.

Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles soient liées aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux articles L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE A 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I - ACCES

L'accès doit 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.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier) devront faire l'objet d'un traitement spécifique. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle

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

Les constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des RD
- 7 m de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Le long des piétonniers :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être inférieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (comme par exemple transformateur électrique, boîte de télécommunication), à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront s'implanter soit à la limite d'emprise des voies, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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.

Pour le calvaire protégé au titre de l'article R 123-1-7 du Code de l'Urbanisme, les constructions ne pourront pas s'implanter dans un rayon de 100 m autour ce de calvaire.

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

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière

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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faitage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée (R+ 1 + 1 seul niveau de combles aménageables).

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antennes.

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 EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux –comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, bardage métallique, acier laqué, aluminium.

Pour les bardages sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

Toute construction ou ensemble de constructions à usage agricole doit être ceinturé de plantations denses afin de les rendre totalement invisibles.

4- Autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

5- Aménagement des abords

Electricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément, en particulier les pignons à pas de moineau.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Pour les nouvelles constructions, individuelles à usage d'habitation, il sera exigé au minimum 2 places de stationnement automobile par logement sur la parcelle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE NP

PREAMBULEI- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone de protection stricte des espaces naturels et des paysages.

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.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

Classement sonore des infrastructures de transports terrestres :

Dans une bande de 250 m de part et d'autre de la voie ferrée Gonesse-frontière belge, les constructions exposées au bruit des voies de 2e catégorie telle qu'elle figure au plan des annexes sont soumises à des normes d'isolation acoustique, conformément aux articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'Environnement et à l'arrêté préfectoral du 15 mars 2002 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Patrimoine à protéger

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 de l'article L123-1-7 du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire ou de nuire à tout ou partie d'un « élément de patrimoine à protéger » doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation d'exécution de travaux ou au titre des coupes et abattages conformément à l'article R130-2 du code de l'urbanisme et d'un permis de démolir.

Il pourra être fait utilisation de l'article 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 avoisinants un « élément de patrimoine à protéger ».

ARTICLE Np 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus, vieux chiffons, ordures,...).

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

A moins qu'ils ne respectent les conditions édictées à l'article 2, tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger.

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou à l'intérêt du site :

L'extension et la création de bâtiment et installation d'exploitation agricole liées à des exploitations existantes dans la zone ou dans une zone limitrophe à la date d'approbation du PLU à condition que le bâtiment ou l'installation se situe à moins de 100 m 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).

Le changement de destination des constructions existantes dans la limite du volume bâti existant et à condition que la nouvelle destination soit à usage de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, de restauration sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement immédiat.

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

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

Les clôtures

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

Dans le respect des prescriptions édictées à l'article 11 et de la règle qui précède, à l'exception des démolitions autorisées aux article L.442-1 et R.442-1 du Code de l'urbanisme, les travaux visant à améliorer le confort ou la solidité, l'extension, le changement de destination ainsi que les travaux de gestion, de rénovation ou de remise en état d'un élément de patrimoine bâti à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger dans la mesure où ils continuent à restituer une des composantes d'origine de l'élément.

ARTICLE Np 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I - ACCES

L'accès doit 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.

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

ARTICLE Np 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux résiduaires agricoles :

Les effluents agricoles (purin, lisier...) devront faire l'objet d'un traitement spécifique.. En aucun cas, ils ne devront faire l'objet d'un rejet dans le réseau d'assainissement public.

c- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE Np 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Le long des piétonniers :

En bordure des chemins piétonniers existants, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul de 3 mètres minimum à compter de l'axe piétonnier. Ce recul peut être réduit à 1 mètre de l'axe pour la partie du piétonnier qui débouche sur une placette entre deux bâtiments qui n'ont pas d'ouverture sur ce chemin

Dans tous les cas, des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être supérieur à celui de l'immeuble existant.

Les installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public de distribution d'énergie électrique et aux postes de transformation, dont la surface au sol est inférieure ou égale à 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront s'implanter soit en limite d'emprise des voies, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect du milieu environnant et de la sécurité routière.

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.

ARTICLE Np 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations doivent être éloignées des limites séparatives, lorsque celles-ci se situent dans l'axe d'un cours d'eau non domanial d'une distance d'au moins 10 mètres.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction après sinistre d'immeubles existants, d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul identique à celui de la construction principale.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

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 Np 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.

- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faitage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE Np 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Np 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur des autres constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 12 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise tels que : souches de cheminées, antennes,...

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

En aucun cas, la hauteur au faitage 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 Np 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées,
- les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux – comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires. Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, bardage métallique, acier laqué, aluminium.

Pour les bardages sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 – Aménagement des abors

Electricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

Dispositions particulières aux éléments de patrimoine bâti à protéger

L'article R.111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique dans l'ensemble de la zone, en particulier aux abords d'un élément de patrimoine à protéger.

Tous travaux réalisés sur un élément de patrimoine bâti à protéger doivent faire l'objet d'attentions particulières.

Dans le cas d'un élément de patrimoine bâti à protéger, à moins qu'il ne s'agisse de restituer une des composantes d'origine dudit élément, sont interdits :

- a) les modifications et/ou suppressions :
 - du rythme entre pleins et vides,
 - des dimensions, formes et position des percements,
 - de la hiérarchie des niveaux de la façade et de sa ponctuation par la modénature,
 - des éléments en saillie ou en retrait,
- b) la suppression des éléments de décoration ou d'ornementation qui caractérisent ledit élément, en particulier les pignons à pas de moineau.
- c) l'addition de niveaux supplémentaires.

ARTICLE Np 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Np 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ZONE NR

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de protection de l'espace rural.

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.

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE NR 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage,
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus, vieux chiffons, ordures).

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou à l'intérêt du site :

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

Les bâtiments annexes dont la superficie n'excède pas 20 m², à condition d'être liés à des habitations existantes.

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

- à usage d'habitation, avec un maximum de 2 logements y compris celui déjà existant
- à usage d'activité de loisirs ou de chambre d'hôtes, de gîte rural, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement immédiat.
- à usage d'activité artisanale 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 matières 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.

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

Les clôtures

ARTICLE NR 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I - ACCES

L'accès doit 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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour.

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

ARTICLE NR 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE NR 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions et des installations devra être implantée avec un recul minimum de :

- 15 m de la limite d'emprise des RD,
- 7 m de la limite d'emprise des autres voies.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (comme par exemple transformateur électrique, boîte de télécommunication), à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie, soit avec un recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE NR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² de surface hors œuvre brute et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Des règles différentes sont admises si elles sont justifiées ou imposées par l'insertion dans le bâti existant en cas de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité d'immeubles existants. En tout état de cause, le recul autorisé ne pourra être supérieur à celui de l'immeuble existant.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE NR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

- Les baies éclairant les pièces d'habitation ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du rez-de-chaussée.
- Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance minimale de 4 mètres. Cette distance minimale peut toutefois être réduite si un des deux bâtiments n'excède pas 3,5 m au faîtage ou si des contraintes techniques sont dûment justifiées.

ARTICLE NR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 15 % maximum de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE NR 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les extensions des constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus d'un rez-de-chaussée et d'un niveau de combles aménageables (R+C).

ARTICLE NR 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées
- les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux – comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, bardage métallique, acier laqué, aluminium.

Pour les bardages sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 – Aménagement des abords

Electricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE NR 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

En cas de changement d'affectation, il doit être créé au minimum deux places par logement créé.

AUTRES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments à usage autre que l'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 service.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE NR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle

ZONE Ns

PREAMBULE

I- VOCATION PRINCIPALE

Il s'agit d'une zone naturelle de parcs et d'activités sportives au centre et d'une zone d'étangs à l'est de la commune.

II RAPPELS ET RECOMMANDATIONS

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

Mouvement de terrains :

La zone 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'y adapter les techniques de construction. La commune a fait l'objet, les 1er avril 1992 et 9 décembre 1996, d'arrêtés interministériels de catastrophes naturelles.

Zonage archéologique

Des zones présentant un intérêt au titre de l'archéologie ont été définies par arrêté préfectoral en date du 15 juin 2004.

A l'intérieur de ces zones, 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.

L'arrêté préfectoral et la carte de zonage archéologique sont annexés au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE Ns 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les éoliennes sauf les éoliennes de pompage.
- Le stationnement isolé des caravanes lorsqu'il se poursuit pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non.
- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets (comme par exemple pneus, vieux chiffons, ordures,...).

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

Sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère naturel ou à l'intérêt du site :

Les constructions et utilisations du sol liées à des équipements touristiques, de loisirs, sportifs, socio-éducatifs, culturels

Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions et installations autorisées.

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

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

Les clôtures

ARTICLE Ns 3 - DESSERTE PAR LA VOIRIE ET ACCÈS

I - ACCES

L'accès doit 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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre à tout véhicule de faire aisément demi-tour. Une voie en impasse est une voie qui n'a qu'une seule issue.

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

ARTICLE Ns 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les ouvrages réalisés dans le sol pour assurer la desserte par les réseaux devront être réalisés avec des matériaux susceptibles de ne pas altérer la qualité des eaux souterraines. Ils devront être installés à l'abri des chocs et donner toutes les garanties de résistance aux actions mécaniques, chimiques ou physico-chimiques et garantir la meilleure étanchéité.

1) 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 être 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.

2) ASSAINISSEMENT

a- eaux usées

Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées domestiques est obligatoire pour toute construction, installation nouvelle ou opération d'ensemble desservie par un réseau d'assainissement collectif et nécessitant un rejet d'eaux usées. Le raccordement au réseau de collecte des eaux usées doit respecter ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, et seulement dans ce cas, l'assainissement non collectif est obligatoire. Dans ce cas, les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement adaptés à la nature géologique et à la topographie du terrain concerné et conformes à la réglementation en vigueur.

Ces installations d'assainissement doivent être conçues de manière à être raccordées ultérieurement au réseau d'assainissement collectif dès sa réalisation.

b- eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est autorisé à hauteur d'un débit maximum de 2 litres par seconde et par hectare de surface imperméabilisée (surface de toitures, de voirie...).

Dans ce cas, la construction d'un bassin de stockage ou de tout autre dispositif susceptible de limiter le débit de fuite des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement (chaussée, réservoirs...) pourra être imposée.

Il pourra également être imposé la construction préalable en domaine privé, de dispositifs particuliers de prétraitement des eaux pluviales tels que dessableurs ou déshuileurs à l'exutoire notamment des parcs de stationnement.

L'entretien, la réparation et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge du propriétaire.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ainsi que celles soumises à autorisation ou déclaration en application de l'article 10 de la loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau pourront déroger aux dispositions ainsi envisagées à l'égard des eaux pluviales.

ARTICLE Ns 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle.

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

La façade à rue des constructions et installations devra être implantée avec un recul minimum de 7 m par rapport aux limites d'emprise des voies publiques ou privées.

Lorsqu'il s'agit d'extensions ou de travaux visant à améliorer le confort des bâtiments existants, la construction pourra être édifée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les services publics ou d'intérêt collectif (comme par exemple transformateur électrique, boîte de télécommunication), à condition que la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute, pourront s'implanter soit à la limite d'emprise de la voie, soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE Ns 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Les annexes, d'une superficie maximale de 12 m² et d'une hauteur maximale de 2,5 m, pourront s'implanter à 1 m minimum des limites séparatives.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (du type transformateur électrique, boîte de télécommunication) dont la superficie de la construction n'excède pas 15 m² de surface hors œuvre brute pourront s'implanter soit en limite séparative soit en recul. Leur implantation sera effectuée en fonction des contraintes techniques, du respect de l'environnement immédiat et de la sécurité routière.

ARTICLE Ns 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Cette distance doit être au minimum de 4 m.

N'entrent pas en ligne de compte, pour le calcul de cette distance, les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées.

ARTICLE Ns 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol est fixée à 15 % maximum de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE Ns 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans toute la zone, la hauteur des constructions mesurée au-dessus du sol naturel avant aménagement ne peut dépasser 7 m au point le plus élevé. Toutefois une hauteur supérieure pourra être admise en cas de nécessité technique démontrée.

N'entrent pas en ligne de compte les ouvrages de faible emprise comme par exemple souches de cheminées, antennes.

ARTICLE Ns 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET ABORDS

Dispositions Générales :

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.

Sont interdits :

- l'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit (comme par exemple briques creuses, carreaux de plâtre, parpaings),
- l'utilisation de matériaux dégradés, comme par exemple parpaings cassés, tôles rouillées...
- les bâtiments annexes sommaires, comme par exemple clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

Dispositions particulières :

1- Pour les constructions à usage principal d'habitation :

a) Murs extérieurs :

Les murs extérieurs des constructions doivent être réalisés majoritairement (minimum 70% du total des surfaces) en briques de terre cuite dans la gamme des rouges ou en tout autre matériau d'aspect, de mise en œuvre et de teinte rigoureusement identiques.

L'utilisation d'autres matériaux –comme par exemple le bois, la pierre, le béton - est autorisée dans la limite de 30% du total des surfaces.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment, notamment les rythmes verticaux, les hauteurs et largeurs des percements, les linteaux de briques cintrés ou non, les modénatures et décors, le matériau d'origine et l'harmonie générale de la façade.

Les bâtiments annexes et ajouts dépendants de l'habitation doivent être traités en harmonie avec les façades de la construction principale.

b) Toitures

Les toitures des constructions principales devront comporter au moins deux versants.

La pente de toiture des constructions principales devra respecter une pente qui devra être supérieure ou égale à 35 degrés, avec ou sans brisis. Toutefois, les toitures terrasses ou monopentes peuvent être admises lorsqu'elles couvrent un maximum de 30% de la surface couverte.

La pente de toit des vérandas n'est pas réglementée.

Les toitures terrasses et les toitures à une seule pente ne sont admises que pour les annexes et les ajouts de faible importance par rapport à la construction principale.

Les toitures devront être couvertes de tuiles de teinte uniforme dans les tons rouge, rouge-nuancé ou noir, d'ardoises ou de tout autre matériau d'aspect et de teinte similaire. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux toitures terrasses, ni aux toitures équipées de panneaux solaires.

Toutefois en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre d'un bâtiment existant, l'emploi des matériaux déjà utilisés est autorisé.

Toute inscription sur les toitures est interdite.

Des adaptations sont possibles en cas d'architecture bioclimatique (capteurs solaires, toitures végétalisées ou tout autre dispositif destinés aux économies d'énergie et intégrés en façade ou en toiture).

c) Ouvertures

Les combles aménagés en pièces habitables seront éclairés soit par des lucarnes (jacobine, capucine ou lucarne-pignon) à ligne dominante verticale ; soit par des ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ; soit par des fenêtres sur pignon.

Les lucarnes ou ouvertures intégrées à la pente du toit sans saillie ne pourront représenter plus du tiers de la longueur du toit.

Les transformations de façades doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment –ou du bâtiment à vocation d'habitat présent sur l'unité foncière- notamment les rythmes verticaux, les proportions entre hauteur et largeur des ouvertures.

2- Constructions à usage d'activité

Les seuls matériaux autorisés pour la construction des façades sont des matériaux finis ou similaires d'aspect, de teinte ou d'appareillage identique à des matériaux comme par exemple maçonnerie de brique, bardage bois, bardage métallique, acier laqué, aluminium.

Pour les bardages sont interdites les teintes blanc, blanc cassé ou toute autre couleur vive.

Les matériaux de toiture devront être de couleur sombre.

3- Clôtures

En front à rue et dans la marge de recul, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 1,50 m et être constituées soit de dispositifs à claire voie confortés de haies vives soit de murets d'une hauteur maximale de 0,80 m surmontés ou non de grilles et édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale.

Sur les autres limites séparatives, les clôtures d'une hauteur maximale de 2 m doivent être constituées soit :

- de dispositifs à claire voie;
- de murets édifiés en matériaux identiques à ceux de la construction principale d'une hauteur maximale de 0,80 m, surmontés ou non de grilles ;
- des grillages confortés de haies vives ;
- sur une longueur maximale de 5 m comptés à partir de la façade arrière de l'habitation, de murs pleins édifiés dans les mêmes matériaux que la construction principale ou en bois.

4- autres dispositions :

Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires ne devront pas être visibles des espaces publics. Les stockages et dépôts extérieurs devront être positionnés de manière à être invisibles des espaces publics. En cas d'impossibilité, ils devront être masqués par des dispositifs adéquats comme par exemple des haies, des murets.

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

Les postes électriques et les chaufferies d'immeubles et autres locaux techniques doivent s'harmoniser aux constructions avoisinantes.

5 – Aménagement des abords

Electricité, téléphone, télécommunications

Lorsque les réseaux sont enterrés, les branchements doivent l'être également.

ARTICLE Ns 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE Ns 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.